

Taxatierrapport

Provincie Gelderland

5.1.2b

Datum | 14 augustus 2023

Kenmerk | IW230598886

Status | concept v1, hieraan mag noch door de opdrachtgever noch door derden
vertrouwen worden ontleend.



Van Ameyde 
Taxateurs & Rentmeesters
Your value, our business

0000000368



5.1.2b

Het vastgoedobject

5.1.2b

Marktwaarde
eigendom

5.1.2b

5.1.2b

5.1.2f - (afgerond)

Zegge: 5.1.2f euro

Marktwaarde
eigendom
Schipluidenfonds

€ 5.1.2f - (afgerond)

Zegge: 5.1.2f euro

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Opdrachtgever	5
1.2	Professionaliteit per deelgebied	5
1.3	Taxateurs	5
1.4	Educatie	6
1.5	Onafhankelijkheid en objectiviteit	6
1.6	Dossiervorming	7
1.7	Gehanteerde valuta	7
1.8	Waardepeildatum	7
1.9	Inspectiedatum	7
1.10	Beknpte omschrijving vastgoedobject	7
1.11	Opdrachtoomschrijving	8
1.12	Doel van de taxatie	8
1.13	Waarderingsgrondslag	8
1.14	Instructies door opdrachtgever of andere betrokkenen	8
1.15	Gebeurtenissen	8
1.16	Uitgangspunten	8
1.17	Bijzondere uitgangspunten	9
1.18	Informatiebronnen	9
2	Eigendomssituatie	10
2.1	Adresgegevens	10
2.2	Kadastrale gegevens	10
2.3	Eigendomssituatie	10
2.4	Gebruikssituatie	11
2.5	Gebruik	11
2.6	Titelonderzoek / zakelijke rechten	11
3	Omschrijving van het vastgoedobject	13
3.1	Samenvatting	13
3.2	Ondergrond gebouwen	14
3.3	Luchtfoto van het erf	16
3.4	Wijze van opname	16
3.5	Omschrijving van de gebouwen	17
3.6	Omschrijving voorzieningen	27
3.7	Omschrijving van de cultuurgronden	29
4	Ligging en omgeving	37
4.1	Lokale ligging	37
4.2	Bijzonderheden in de omgeving van het onroerend goed	37
4.3	Omgevingsfactoren	38
5	Milieusituatie	39
5.1	Vergunning(en)	39
5.2	Ammoniak	39
5.3	Bodemverontreiniging	39
6	Publiekrechtelijke situatie	41
6.1	Provinciale plannen	41
6.2	Vigerend bestemmingplan	41
7	Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse	45

7.1	Methode	45
7.2	SWOT analyse	45
8	Optimale aanwending	47
8.1	Inleiding	47
8.2	Beoordeling	47
9	Taxatiemethode	48
9.1	Taxatiebenadering	48
9.2	Taxatiemethode(n)	48
10	Marktbenadering	49
10.1	Marktontwikkeling sector	49
10.2	Marktontwikkelingen cultuurgrond	50
10.3	Omschrijving van de regionale grondmarkt	51
10.4	Referenties melkveebedrijven (niet limitatief)	52
10.5	Referenties percelen cultuurgrond (niet limitatief)	56
10.6	Aanbod	62
10.7	Mate van verkoopbaarheid	62
10.8	Overwegingen en toelichting op de waardering	62
11	Toelichting op de waardering	65
11.1	Omschrijving van de totstandkoming van de waardering	65
11.2	Waardering	65
11.3	Aangebrachte wijzigingen	65
11.4	Back testing	65
11.5	Waarderingsonzekerheid	66
11.6	Kwaliteitsborging	66
12	Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid	67
13	Definities	69
13.1	Definitie van de waardebegrippen	69
14	Bijlagen	70



1 Inleiding



1.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Provincie Gelderland
Adres opdrachtgever:	Markt 11, 6811 CG Arnhem Postbus 9090, 6800 GX Arnhem
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:	5.1.2e
De opdracht is uitgevoerd overeenkomstig de schriftelijke opdracht welke door opdrachtgever is ondertekend op:	d.d. 31 mei 2023
Met kenmerk:	2020-002253
Dit taxatierapport is opgesteld conform de volgende richtlijn(en):	• International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC). Van toepassing is de versie die van kracht is op de Waardepeildatum; • NRVt: Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Van toepassing is de versie die van kracht is op de Waardepeildatum.

1.2 Professionaliteit per deelgebied

Het taxeren van een vastgoedobject op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen.

Wij hebben geconstateerd dat het te taxeren object valt binnen de scope van Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) conform het laatst vastgestelde Reglement Kamers van het NRVt. Om die reden wordt deze opdracht uitgevoerd door taxateurs die zijn ingeschreven in deze Kamer.

Ondergetekenden hebben kennis genomen van de aard van het te taxeren vastgoedobject en achten zich voldoende deskundig om deze opdracht te aanvaarden.

1.3 Taxateurs

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door:

Taxateur 1:

ing. 5.1.2e rentmeester NVR en Register-Taxateur

Als taxateur ingeschreven in de registers: Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVt)
- kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke
Schadevergoeding (DOBS)

Onder nummer(s): RT772968520 (NRVT)
Lid van: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)
Gespecialiseerd in: Grondzaken, taxaties en bestuursrechtelijke schadevergoedingen.

Taxateur 2:

ing. 5.1.2e Register-Taxateur
Als taxateur ingeschreven in de registers: Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed
Onder nummer(s): RT959860859
Lid van: Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)
Gespecialiseerd in: Agrarisch en landelijk vastgoed bemiddeling van objecten in het buitengebied.

Het opdoen van kennis en ervaring en het opbouwen van een professionele attitude voor beginnend taxateurs worden bij Van Ameyde Waarderingen geborgd in de vorm van een mentorschap waarin alle aspecten van theorie en praktijk van het taxatieberoep aan de orde komen. In dit kader heeft 5.1.2e als gezelschap ingeschreven bij het NRVT met nummer MG263501498 aan de totstandkoming van dit waardeadvies meegewerkt.

1.4 Educatie

Taxateurs zijn als gecertificeerd Register-Taxateur in het NRVT ingeschreven in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV). Register-Taxateurs zijn daarnaast lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) of de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Al deze registers en verenigingen stellen formele eisen aan permanente educatie, waaraan is voldaan.

1.5 Onafhankelijkheid en objectiviteit

De taxatieactiviteiten van Van Ameyde Waarderingen vallen onder de algehele stelsel van richtlijnen waaraan wij ons onderworpen hebben. Dit betekent dat de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van het NRVT (www.nrvt.nl). Dit betekent dat deze ethische code op onze professionals van toepassing is. Op basis hiervan zullen onze taxateurs continu in overeenstemming met deze code dienen te handelen. De naleving van deze ethische code wordt periodiek gecontroleerd.

Doelstelling van deze code is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateur zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat belangenverstrengeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden. Naleving van deze code wordt periodiek getoetst door de directie van Van Ameyde Waarderingen.

Ondergetekenden zijn geen omstandigheid bekend die een bedreiging vormen voor de onafhankelijkheid in deze opdracht.

Ondergetekenden verklaren geen financiële belangen van welke vorm dan ook te hebben met betrekking tot het vastgoedobject of de opdrachtgever.

Taxateurs verklaren dat hij /zij gecontroleerd heeft dat het jaarlijkse honorarium van deze opdrachtgever voor Van Ameyde Waarderingen onder de grens van 25% van de jaaromzet ligt.

Ondergetekenden verklaren dat het honorarium voor deze opdracht gebaseerd is op de te besteden tijd en in generlei opzicht in verband staat met de uitkomst van de taxatie.

1.6 Dossiervorming

Van Ameyde Waarderingen volgt de IVS 102 standaard inzake dossiervorming. Aangezien de IVS dit niet in detail heeft uitgewerkt, hebben wij een procedure opgesteld voor interne (digitale) dossiervorming conform de Praktijkhandreiking van het NRVt.

Van Ameyde Waarderingen volgt de IVS die geldig zijn op de waardepeildatum standaard inzake dossiervorming. Aangezien de IVS dit niet in detail heeft uitgewerkt, hebben wij een procedure opgesteld voor interne (digitale) dossiervorming.

Uitgangspunt van deze procedure is dat iedere Register-Taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een ervaren Register-Taxateur die niet betrokken was bij de Professionele Taxatiedienst voldoende in staat is inzicht te verkrijgen in:

- De aard en omvang van de werkzaamheden;
- De uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie;
- Significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die zijn gemaakt om tot die conclusie te komen.

Dit dossier bevat o.a. de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde opdrachtvoorwaarden, relevante correspondentie, de planning, inputinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, inspectie-uitkomsten, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s).

1.7 Gehanteerde valuta

EUR (€)

1.8 Waardepeildatum

De Waardepeildatum is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

De Waardepeildatum is: 1 juni 2023.

1.9 Inspectiedatum

De inspectie van het getaxeerde is uitgevoerd door: ing. 5.1.2e en ing. 5.1.2e
5.1.2e

Het vastgoedobject is geïnspecteerd op 6 juni 2023.

1.10 Beknopte omschrijving vastgoedobject

Het betreft een melkveehouderijbedrijf met cultuurgronden en twee bedrijfswoningen, gelegen aan de 5.1.2b

Met het vastgoedobject wordt telkens bedoeld hetgeen getaxeerd wordt. Dit vastgoedobject wordt, omwille van de leesbaarheid, soms ook wel aangeduid als "het getaxeerde" of "de objecten".

1.11 Opdrachtomschrijving

Het uitvoeren van een volledige taxatie: Een Professionele Taxatiedienst in de vorm van een volledige taxatie zoals bedoeld in de Praktijkhandreikingen van het NRVt. Een volledige taxatie is qua mate van diepgang van het onderzoek en de inhoud van het taxatierapport de meest uitgebreide vorm.

1.12 Doel van de taxatie

De waardering geschiedt in verband met een mogelijke aankoop.

1.13 Waarderingsgrondslag

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Bron: IVS Algemene standaarden paragraaf 20.14 van 2022.

Onder het 'actief of passief' wordt in onderhavige situatie het vastgoedobject bedoeld.

1.14 Instructies door opdrachtgever of andere betrokkenen

Heeft opdrachtgever of een ander die betrokken is bij de taxatie instructies gegeven?

Nee.

1.15 Gebeurtenissen

1) Hebben zich gebeurtenissen na inspectiedatum en vóór de waardepeildatum voorgedaan?

Nee, voor zover bij ondergetekenden bekend niet.

2) Hebben zich gebeurtenissen voorgedaan na de waardepeildatum maar vóór rapportagedatum die substantiële invloed hebben op de waardering?

Nee, voor zover bij ondergetekenden bekend niet.

1.16 Uitgangspunten

- Het vastgoedobject is vrij van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming en vrij van bodemverontreiniging die de optimale aanwending in de weg staat, tenzij anders vermeld;
- Het vastgoedobject is vrij van asbest, tenzij anders vermeld;
- Indien bij het vastgoedobject gebouwen betrokken zijn wordt ervan uit gegaan dat er geen funderingsgebreken zijn, tenzij anders vermeld;
- Het vastgoedobject is niet belast met andere erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen gelden anders dan die blijken uit de openbare registers;
- Het vastgoedobject is vrij van pacht, huur en gebruik tenzij anders vermeld;

- Alle in het taxatierapport genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing en tenzij anders vermeld, exclusief btw.

1.17 Bijzondere uitgangspunten

De pacht c.q. gebruikssituatie omtrent het eigendom van het 5.1.2b is bij de waardering buiten beschouwing gelaten. In de waardering is het uitgangspunt genomen dat deze percelen vrij van pacht, huur en elk andersoortig gebruik kunnen worden beschouwd.

1.18 Informatiebronnen

Ondergetekenden hebben naast de in dit rapport vermelde bronnen inzicht gehad in:

- ☐ Boekhouding
- ☐ Milieudossier
- ☐ Bouwvergunning- en tekening
- ☐ Pachtovereenkomst(en)
- ☒ Bouwtekeningen en plattegronden
- ☐ Maatschapscontract
- ☒ Kadata en eigen transactiedatabase
- ☒ Eigendomsakte(n)
- ☐ Overig, namelijk:

2 Eigendomssituatie



2.1 Adresgegevens

Het getaxeerde is plaatselijk bekend als 5.1.2b

2.2 Kadastrale gegevens

Bron: Kadaster (toestandsdatum: 31 mei 2023).

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	
Doornspijk	E	8503	0.07.65 ha	erf
Doornspijk	E	7792	0.18.25 ha	erf
Doornspijk	E	8504	0.73.80 ha	erf
Doornspijk	E	9169	5.38.02 ha	erf
Doornspijk	E	7793	0.02.15 ha	erf
Doornspijk	E	7705	3.37.50 ha	huiskavel
Doornspijk	E	8073	3.47.60 ha	huiskavel
Doornspijk	E	7402	1.08.40 ha	huiskavel
Doornspijk	E	5280	0.79.70 ha	huiskavel
Doornspijk	E	5416	1.88.20 ha	huiskavel
Doornspijk	E	8071	3.07.10 ha	huiskavel
Oldebroek	AD	51	3.23.90 ha	veldkavel
Oldebroek	AD	52	0.75.00 ha	veldkavel
Oldebroek	AD	53	1.19.50 ha	veldkavel
subtotaal			25.26.77 ha	
Doornspijk	E	6371	2.28.40 ha	Reguliere pacht
Doornspijk	E	6372	1.90.00 ha	Reguliere pacht
Doornspijk	E	6376	1.98.00 ha	Reguliere pacht
Doornspijk	E	7401	1.42.90 ha	Reguliere pacht
subtotaal			7.59.30 ha	
Totaal			32.86.07 ha	

2.3 Eigendomssituatie

Doornspijk E 8503 is in eigendom bij de heer 5.1.2e geboren op 5.1.2e
wonende 5.1.2e ongehuwd ten tijde van verkrijging.

Doornspijk E 7792 is voor de onverdeelde helft in eigendom bij de heer 5.1.2e geboren op 5.1.2e en bij mevrouw 5.1.2e geboren op 5.1.2e te 5.1.2e, met elkaar gehuwd en tezamen wonende 5.1.2e

Doornspijk 5.1.2e zijn voor de onverdeelde helft in eigendom bij de 5.1.2e, geboren op 5.1.2e wonende 5.1.2e te 5.1.2e gehuwd met mevrouw 5.1.2e en voor de onverdeelde helft in eigendom bij de 5.1.2e geboren op 5.1.2e wonende 5.1.2e, 5.1.2e, tezamen oefenen zij voor gemeenschappelijke rekening onderneming 5.1.2e uit, gevestigd aan de 5.1.2e

De percelen Doornspijk E 6371, 6372, 6376 en 7401 zijn in eigendom bij 5.1.2e 5.1.2e statutair gevestigd te Elburg, gevestigd aan de 5.1.2e 5.1.2e

2.4 Gebruikssituatie

Het getaxeerde wordt gebruikt binnen de onderneming van de eigenaren, 5.1.2e

De percelen 5.1.2e 01 zijn middels een regulier pachtcontract in gebruik bij V 5.1.2e

2.5 Gebruik

De vennootschap onder firma 5.1.2e bestaande uit de natuurlijk personen de 5.1.2e 5.1.2e is volgens de Kamer van Koophandel actief met akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren en het uitoefenen van een landbouw en loonwerkers- bedrijf. Ter plaatse van het getaxeerde exploiteren zij een melkveehouderijbedrijf met 199 melk- en kalfkoeien en 87 stuks jongvee. Hiervoor hebben zij een huiskavel in gebruik van ruim 27,5 hectare incl. erf, waarvan ca. 7,6 hectare reguliere pacht is. Op circa 7,5 km afstand ligt nog een veldkavel van ruim 5 hectare.

2.6 Titelonderzoek / zakelijke rechten

Op het getaxeerde zijn de volgende belemmeringen bekend:

Doornspijk 5.1.2e is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht en een erfdienstbaarheid van weg t.b.v. de opstallen, blijkens akte hyp4 81083/180, d.d. 19-4-2021, ten behoeve van Liander N.V., gevestigd aan de Utrechtseweg 68 te Arnhem, KvK-nummer 08021677.

Doornspijk 5.1.2e zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor een riolering, blijkens akte hyp4 9503/87 Arnhem, d.d. 2-12-1988, t.b.v. Gemeente Elburg, gevestigd aan de Zuiderzeestraatweg Oost 109 te Elburg, KvK-nummer 08218414.

Doornspijk 5.1.2e is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, blijkens akte hyp4 4620/16 Arnhem, d.d. 18-10-1976, ten behoeve van Liander N.V., gevestigd aan de Utrechtseweg 68 te Arnhem, KvK-nummer 08021677.

Doornspijk 5.1.2e is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, blijkens akte hyp4 4620/15 Arnhem, d.d. 18-10-1976, ten behoeve van Liander N.V., gevestigd aan de Utrechtseweg 68 te Arnhem, KvK-nummer 08021677.

Doornspijk 5.1.2e is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel, blijkens akte hyp4 59493/181, d.d. 01-02-2011, ten behoeve van Vitens N.V., gevestigd aan de Oude Veerweg 1 te Zwolle, KvK-nummer 05069581.

Op de percelen Doornspijk 5.1.2e zijn geen belemmeringen bekend.

Op de percelen 5.1.2e zijn geen belemmeringen bekend.

Doornspijk 5.1.2e is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, blijkens akte hyp4 4620/16 Arnhem, d.d. 18-10-1976, ten behoeve van Liander N.V., gevestigd aan de Utrechtseweg 68 te Arnhem, KvK-nummer 08021677.

Op de percelen Doornspijk 5.1.2e zijn geen belemmeringen bekend.

3 Omschrijving van het vastgoedobject



3.1 Samenvatting

5.1.2e



Melkveebedrijf 5.1.2e met bijhorende percelen cultuurgrond.

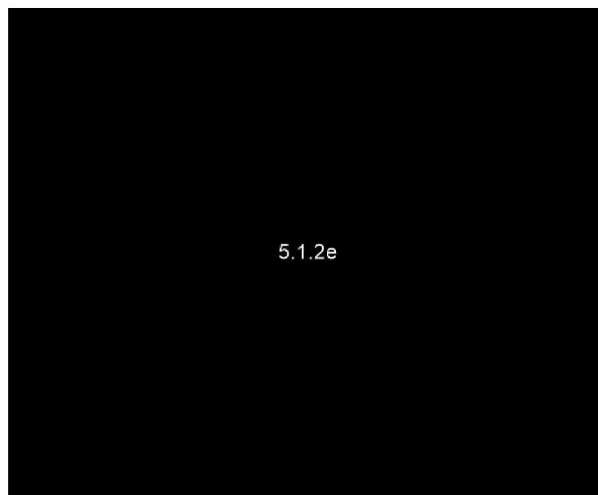
5.1.2b

De veldkavel gelegen in polder Oosterwolde.

3.2 Ondergrond gebouwen

Oppervlakte ondergrond en tuin behorende bij woning huisnummer 5.1.2e

1.825 m²

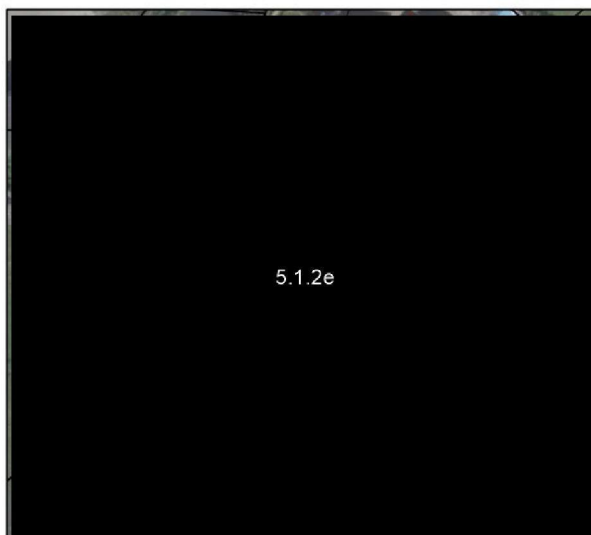


Uitsnede ondergrond woning huisnummer

5.1.2e

Oppervlakte ondergrond en tuin behorende bij woning huisnummer 5.1.2e

765 m²

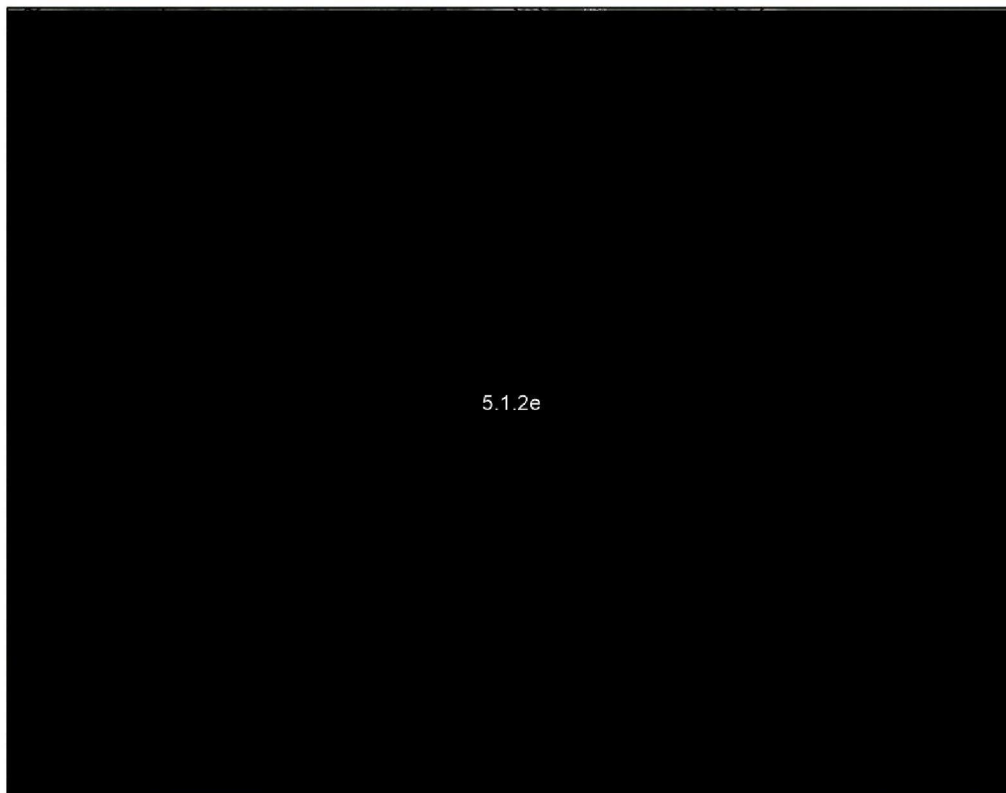


Uitsnede ondergrond woning huisnummer

5.1.2e

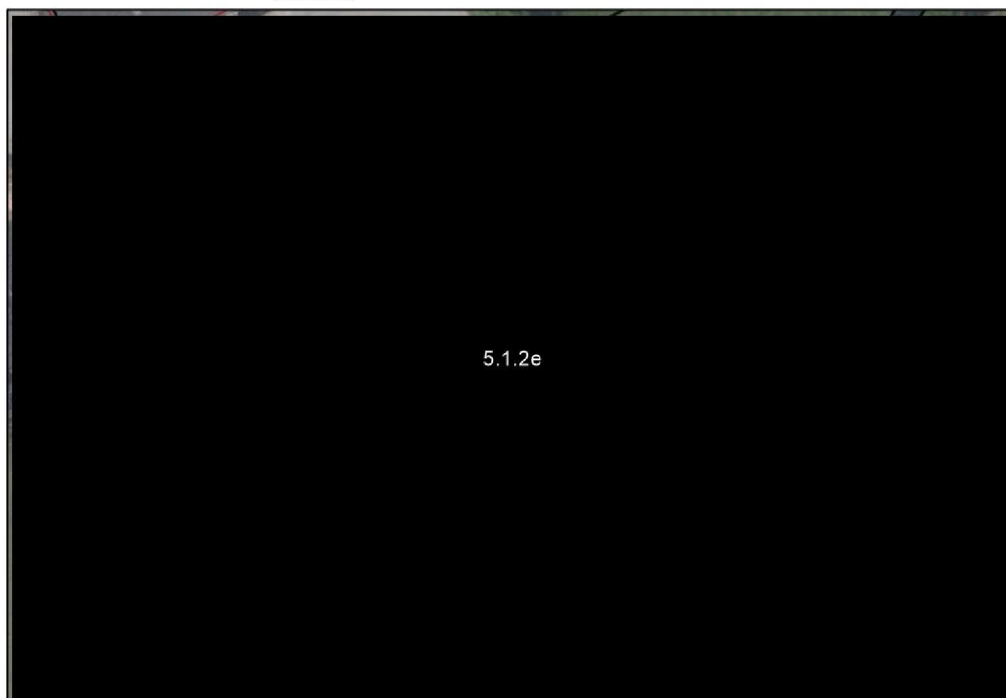
Oppervlakte ondergrond en erf behorende bij de bedrijfsgebouwen, gelijk aan het bouwblok volgens het bestemmingsplan:

18.070 m²



Oppervlakte ondergrond en erf behorende bij de kapschuur bij woning huisnummer 5.1.2e gelijk aan het bouwblok volgens het bestemmingsplan behorende bij de woning ter plaatse van perceel 5.1.2e

4.200 m²



3.3 Luchtfoto van het erf



5.1.2b

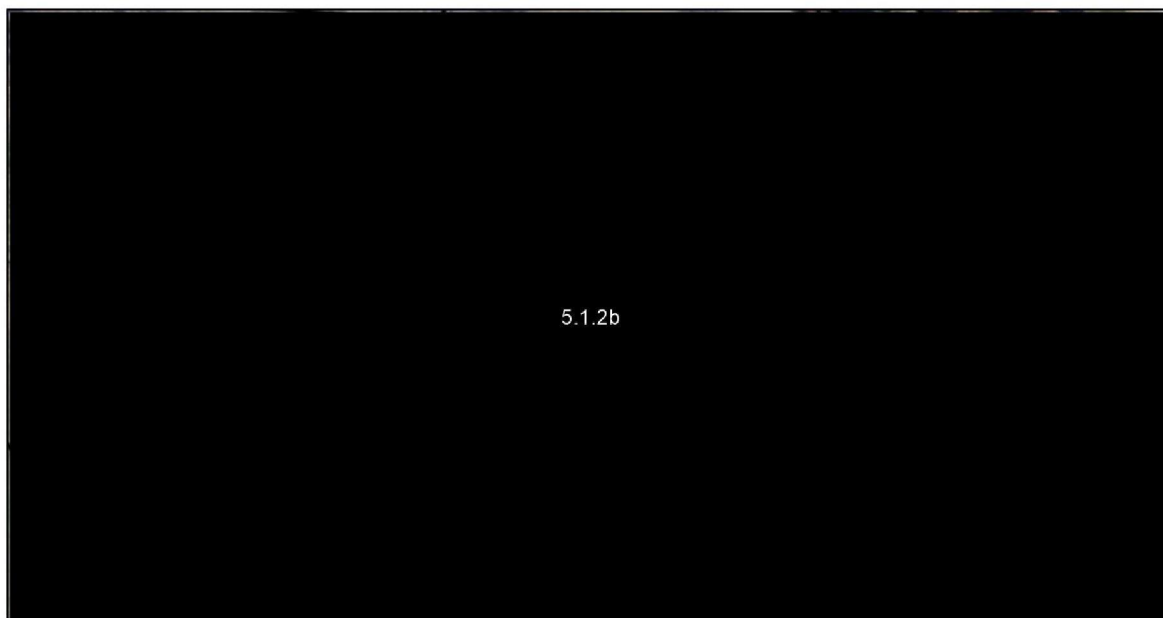
- A) Woning huisnummer 5.1.2e
- B) Schuurtje bij woning huisnummer 5.1.2b
- C) Woning huisnummer 5.1.2b
- D) Ligboxenstal + aanbouw 2021
- E) Jongveestal
- F) Loods/werkplaats
- G) Kapschuur/veestal
- H) Mestsilo
- I) Mestbassin
- J) Kuilplaten (3 stuks)
- K) Mestplaat
- L) Sleufsilo (3 stuks)

3.4 Wijze van opname

Opname extern: Ja.

Opname intern: Ja.

3.5 Omschrijving van de gebouwen



5.1.2b

A) woning huisnummer 28



5.1.2b



5.1.2b



5.1.2b

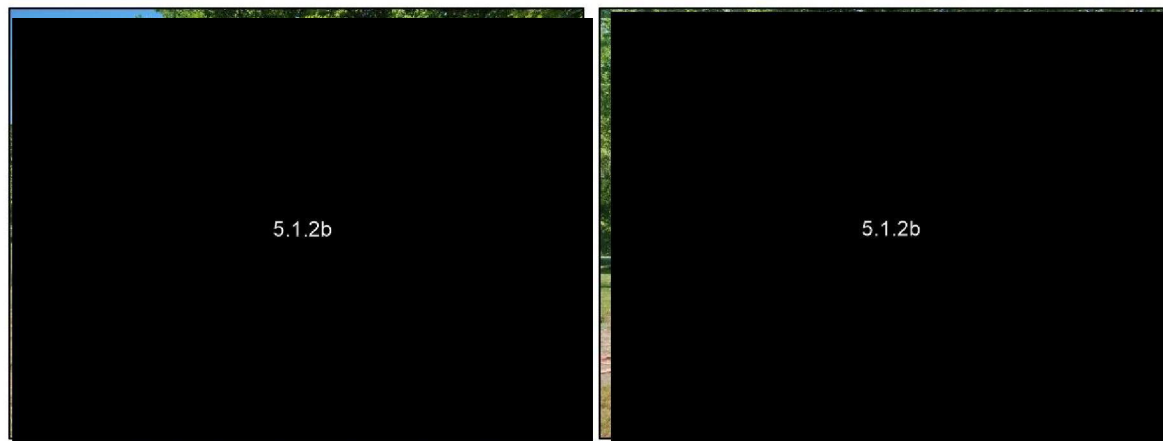


Bouwjaar: 1963
 1e renovatie 1978
 2e renovatie 2004 (complete woning: keuken, badkamer, dubbelglas)
 2014 splitsing bovenverdieping
 Afmetingen: 15 x 7 meter + een veranda van 5,5 x 3 meter.
 Oppervlakte: 124 m² (bron: BAG viewer).
 Bouwwijze: Traditionele spouwmuur, geïsoleerde kap gedekt met dakpannen, houten begane grondvloer niet geïsoleerd met kruipruimte, keukenvloer is beton, houten verdiepingsvloer, dubbelglas, houten kozijnen.
 Indeling:
 Begane grond Hal, toilet, keuken (2004), woonkamer, eetkamer, kantoor, gang, badkamer (2004).
 Verdieping Overloop, vier slaapkamers.

Nutsvoorzieningen:

Elektriciteit voldoende aanwezig: Ja.
 Aangesloten op gemeentelijk riool: Ja.
 Aangesloten op aardgas: Ja.
 Eigen waterbron installatie: Ja.

B) Schuurtje bij woning huisnummer 5.1.2e

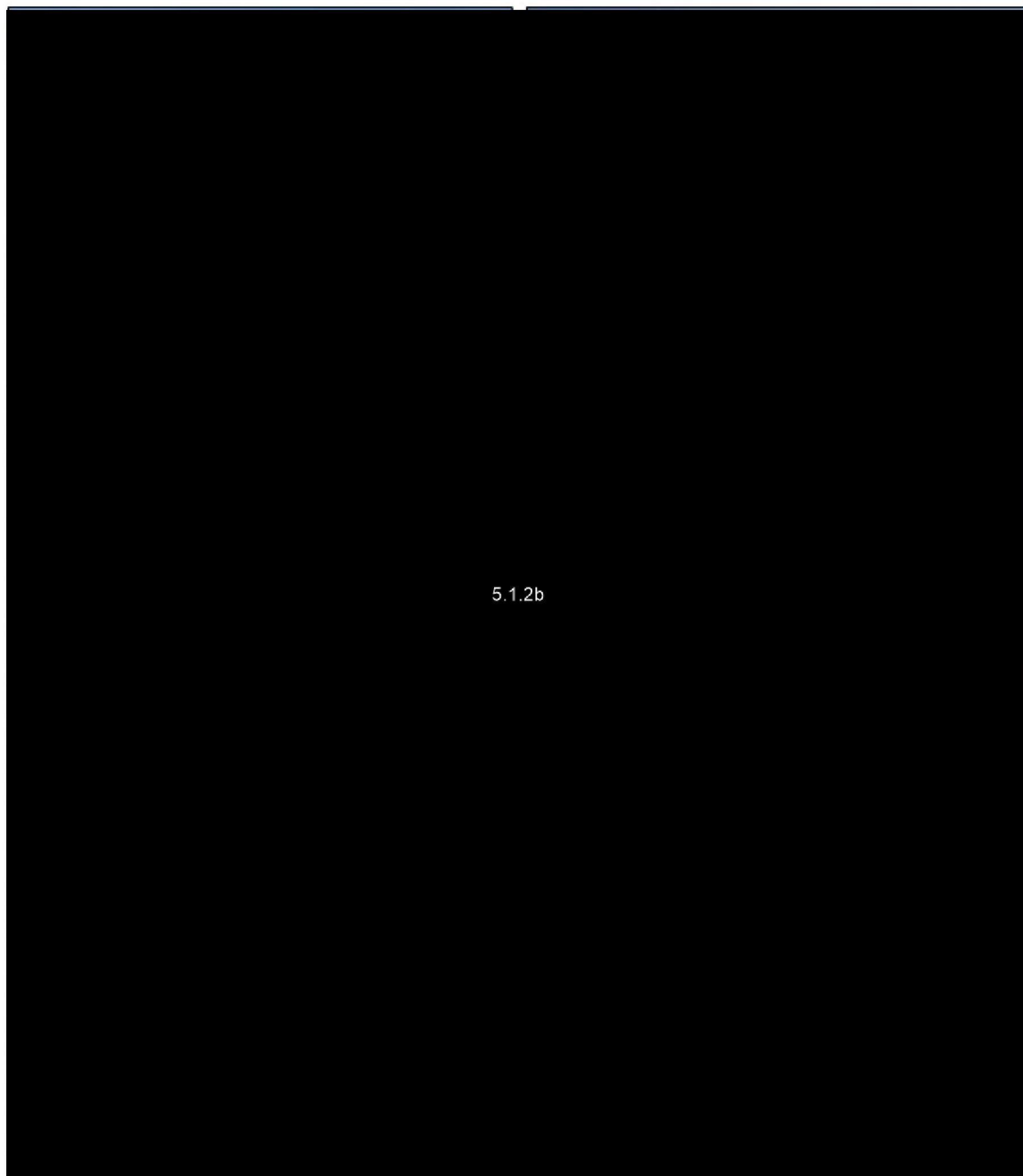


Bouwjaar: 2011
 Afmetingen: 8 x 4,50 meter
 Bouwwijze: Baksteen muren met houtwerk, dakplaten.
 Nutsvoorzieningen: Elektriciteit aanwezig.

5.1.2b

Bouwjaar:	1978
Aanbouw:	1988
Renovatie:	2013 (grondig gerenoveerd)
Afmetingen:	7 x 13 meter + houten aanbouw 8 x 4 meter (waarvan 4 meter open).
Oppervlakte:	124 m ² (bron: BAG viewer).
Bouwwijze:	Traditionele spouwmuren, geïsoleerde kap gedekt met dakpannen, betonnen begane grondvloer geïsoleerd met kruipruimte, houten verdiepingvloer, dubbelglas, houten kozijnen.
Indeling:	
Begane grond:	Hal, toilet, keuken (2013), woonkamer, badkamer (2013)
Verdieping:	Overloop, twee slaapkamers.
<u>Nutsvoorzieningen:</u>	
Elektriciteit voldoende aanwezig:	Ja.
Aangesloten op gemeentelijk riool:	Ja.
Aangesloten op aardgas:	Ja.
Eigen waterbron installatie:	Ja.

D) Ligboxenstal + aanbouw 2021



5.1.2b

Bouwjaar:	2002
Aanbouw westzijde:	2011
Aanbouw overkapping:	2021
Afmeting stal:	28,7 x 67,6 meter +
Afmeting overkapping '21:	6,028 x ca. 53 meter
Oppervlakte stal:	ca. 1.940 m ²
Oppervlakte overkapping'21:	ca. 319,5 m ²
Hoogte:	Goothoogte: 3 meter
	Hoogte aansluiting overkapping: 5 meter



	Nokhoogte:	8,6 meter
Capaciteit:	199 GVE (RAV A1.100) 12 JVE (RAV A3.100)	
Indeling:	3+2+1 rijige boxen, voergang, strohokken	
Bouwwijze	Fundering op staal, betonnen mestkelders, betonnen roosters, stalen spanten met staanders, golfplaten gedekt en gedeeltelijk voorzien van lichtplaten.	
Isolatie	Geen.	
Stalinrichting	Diverse boxentypes met zandbed en diepstrooiselboxen. V.v. rubberen vloer met mestschuif.	
Melkstal:	2x10 DeLaval zij aan zij melkstal met melkmeting en automatische afname.	

5.1.2b

Melktank:	19.000 liter Muller buitenmelktank, bevindt zich voor de stal
Inhoud mestkelders	328 m ³
Voersysteem	Open voerhekken met voergang, krachtvoerboxen.
Ventilatie:	Natuurlijk
Onderhoudstoestand	Goed

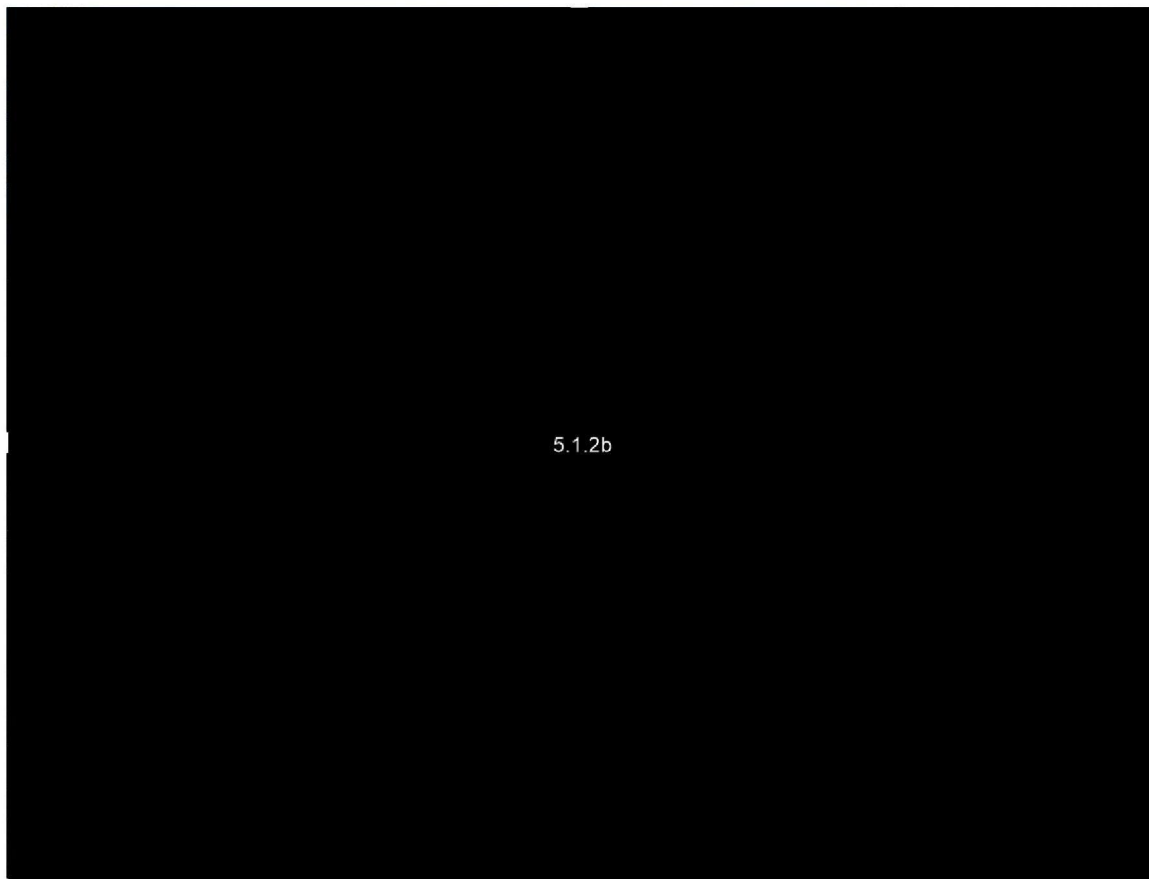


5.1.2b

Bouwjaar:	1978
Afmeting:	20,489 x 23,805 meter
Oppervlakte:	487,7 m ²
Hoogte:	Goothoogte: 2,4 meter Nokhoogte: 6,3 meter Kelderdiepte: - 1,6 meter
Capaciteit:	75 JVE (RAV A3.100)
Indeling:	20 jongveeboxen met roostervloer, voergang, roostervloer met 18 jongveeboxen, strohok, voergang, 2 kleine strohokken en ponystal.
Bouwwijze:	stalen spanten
Muren:	deels gemetseld en deels damwand
Dakbedekking:	2/3 ^e deel dakplaten 1/3 ^e deel asbestplaten
Vloeren:	betonvloer en gedeeltelijk roostervloer, roostervloer is voorzien van mestkelder.
Isolatie:	Nee.
Inhoud mestkelders:	275,8 m ³
Stalinrichting:	Diverse strohokken en jongveeboxen met voerhekken.

Ventilatie: Natuurlijk
Onderhoudstoestand: Goed, maar verouderd.

F) Werkplaats/loods



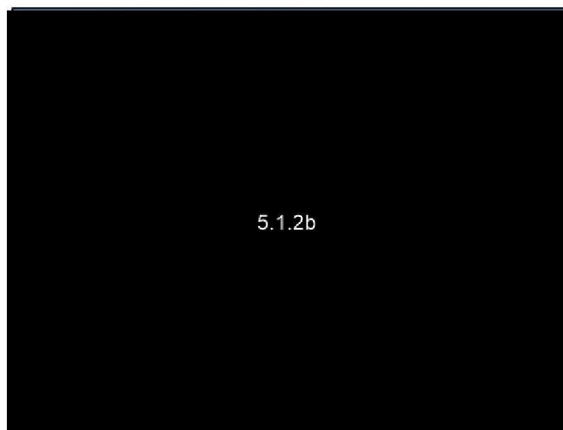
Bouwjaar: ca. 1985/1986
Afmeting: ca. 12 x 10 meter
Oppervlakte: ca. 115 m²
Bouwwijze: Stalen spanten, stenen muren met damwand en damwand dakbedekking.
Isolatie: Nee.
Onderhoudstoestand: Redelijk, verouderd.



5.1.2b

Bouwjaar:	1996
Aanbouw:	2007
Afmeting:	40 x 10 meter (origineel 20 meter en aanbouw 20 meter)
Oppervlakte:	400 m ²
Capaciteit:	15 GVE, 10 JVE en 6 stuks vleeskalveren/opfokstieren
Indeling:	Linker deel (1996) stal met mestkelder, rechter deel (2007) loods met opslag en een betonbak voor vaste mest.
Bouwwijze:	Stalen constructie, houten gevels, dakplaten met lichtplaten en betonvloer met gedeeltelijke mestkelder.
Inhoud mestkelders	 m ³
Onderhoudstoestand	Goed.

H) Mestsilo



Bouwjaar: 2008
Nieuw kap: 2019
Inhoud: 3.000 m³
Diameter: 27 meter
Bouwwijze: Prefab betonwanden met kap.
Onderhoudstoestand: Goed.

I) Mestbassin



Bouwjaar: 2016
Inhoud: 3.400 m³
Afmeting: 48,2 x 30,5 meter
Bouwwijze: Foliebassin.
Onderhoudstoestand: Goed.

J) Kuilplaten (drie stuks)

J1) Kuilplaat achter stal:



Afmeting: 46 x 36 meter
Vloer: Stelconplaten (1,20 x 0,80 meter, 12 cm dik)
Bouwjaar: 2000

J2 Kuilplaat naast de stal:



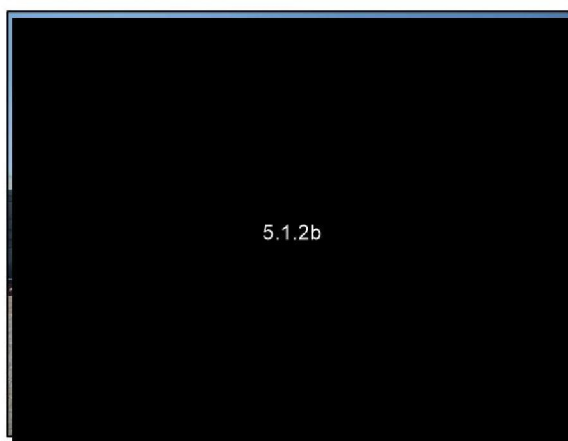
Afmeting: 41,2 x 10 meter
Vloer: Klinkers

J3 Kuilplaat nabij kapschuur:

Afmeting: 41,2 x 21 meter
Vloer: Klinkers



K) Mestplaat vaste mest



Afmeting: 48,6 * 14,9 meter
Vloer: Beton
Bouwjaar: 2000
Overige: Voorzien van mestpomp.

L) Sleufsilo's (drie stuks)



Afmeting: 41,2 x 4 meter
Vloer: Klinkers
Wanden: Betonwand 1 meter hoog,
Bosch betonelementen 1,25 hoog (twee buitenwanden)
Bouwjaar: 2000

3.6 Omschrijving voorzieningen

Erfverhardingen

Het erf is voorzien van 4.834 m² verharding en bestaat uit voornamelijk klinkers.

Nutsvoorzieningen

Elektriciteit is voldoende aanwezig: Ja.

Aangesloten op het gemeentelijke riool: Ja.
Aangesloten op aardgas: Ja.
Eigen waterbron installatie: Ja.



3.7 Omschrijving van de cultuurgronden

Huiskavel vooraan



Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Doornspijk			ca. 4.06.02 ha
Doornspijk		5.1.2b	3.37.50 ha
Doornspijk			ca. 3.32.55 ha
Totaal		10.76.07 ha	

Cultuurtoestand

Het perceel is in gebruik als (blijvend) grasland.

Grondsoort/ bodemopbouw

De grondsoort van het perceel behoort voor het grootste gedeelte tot een hoge zwarte enkeerdgrond; leemarm en zwak lemig fijn zand met grondwatertrap VII = H 80-140, L >120.

Het noordwestelijke gedeelte van perceel 8073 behoort tot de beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand met grondwatertrap III = H <40, L 80-120.



Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel verloopt via het erf van 5.1.2e en een tweetal ontsluitingsmogelijkheden op de Schietweg.

Ontwatering

De ontwatering van het perceel verloopt via natuurlijke infiltratie, via een sloot langs de westelijke perceelsgrens van 7705 en 9169 en via sloten langs de noordelijke, zuidelijke en westelijke perceelsgrens van het rechte gedeelte van perceel 8073 en via een middensloot in perceel 8073.

Vorm

Het perceel heeft een onregelmatige vorm, opgedeeld in goed bewerkbare gedeelten met diverse gerende perceelsgrenzen.

Vlakligging

Het gedeelte ten zuiden van het erf is hoger gelegen, richting het noordwestelijke deel neemt de hoogte gelijknamig af met in totaal zo'n 3,30 meter.

Ligging

Het perceel is gelegen aan de rand van 't Harde. In de nabije omgeving bevinden zich (kleinere) percelen cultuurgrond, woningen en diverse melkvee- en intensieve veehouderijbedrijven. Aan de oostzijde van het perceel zijn planning voor de uitbereiding van het dorp.

Belendingen

De belendingen worden gevormd door het erf, percelen cultuurgrond, woningen en houtwallen.

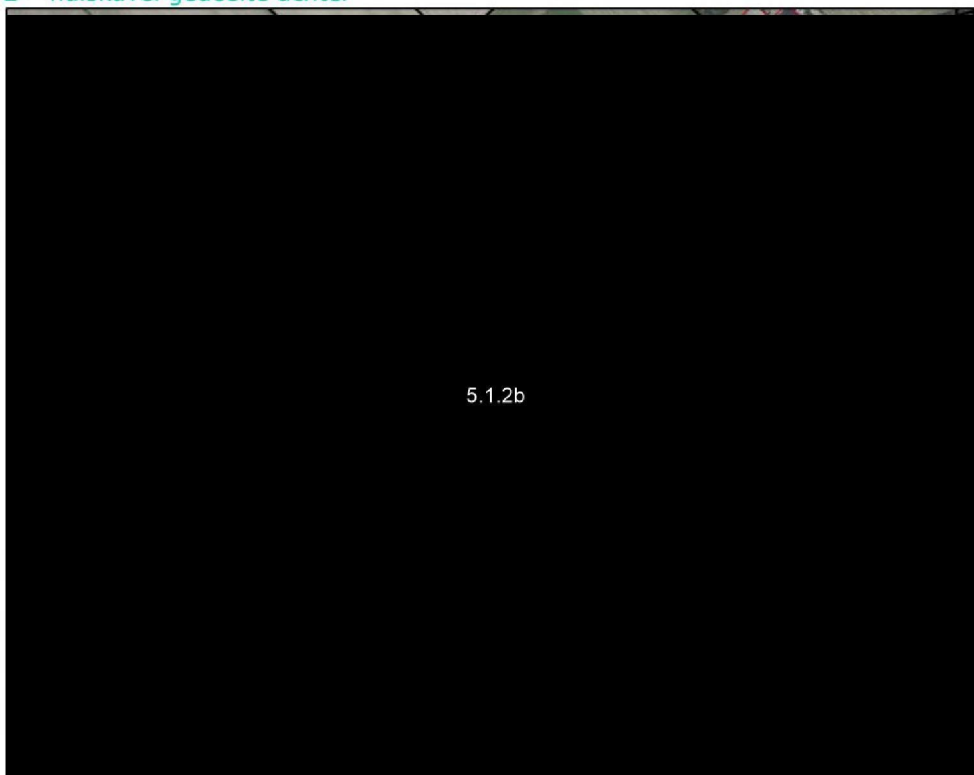
Onderhoudstoestand

De onderhoudstoestand van het perceel en de watergangen is goed.

Bijzonderheden

Middels een tweetal beregeningsbronnen kan het grootste gedeelte van het perceel beregend worden. De beregeningsbronnen bevinden zich in de zuidoostelijke hoek van perceel 5.1.2b en in de hoek tussen percelen 5.1.2b

Perceel 2 – huiskavel gedeelte achter



Luchtfoto van het achterste gedeelte van de huiskavel, aangeduid met rode omlijning.

Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Doornspijk	5.1.2b		1.08.40 ha
Doornspijk			0.79.70 ha
Doornspijk			1.88.20 ha
Doornspijk			3.07.10 ha
Totaal		6.83.40 ha	

Cultuurtoestand

Het perceel is voornamelijk in gebruik als (blijvend) grasland. Een gedeelte aan de westzijde van perceel 5.1.2b is in gebruik als bouwland voor de teelt van snijmais.

Grondsoort/ bodemopbouw

De grondsoort van het perceel behoort voor het grootste gedeelte tot beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand met op het noordwestelijke deel van perceel 8071 grondwatertrap IIIb = H 25-40, L 80-120 en op de zuidelijke perceelhelft grondwatertrap III = H <40, L 80-120.

Een gedeelte langs de noordoostelijke zijde behoort tot gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand met grondwatertrap IV = H >40, L 80-120.

5.1.2b

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel verloopt via de eigen onverharde weg over het erf van 5.1.2e

5.1.2e

Ontwatering

De ontwatering van het perceel verloopt via sloten die langs de zuidwestelijke, zuidoostelijke en gedeeltelijk langs de noordoostelijke perceelsgrens lopen.

Vorm

Het perceel heeft een rechthoekige, goed bewerkbare vorm met enigszins gerende perceelsgrenzen.

Vlakligging

Het perceel loopt gelijkmatig richting het noordwesten af. Het hoogteverschil is circa 0,9 meter. Op de grens van perceel 5.1.2b en 5.1.2b bevindt zich enigszins een laagte, dit lijkt een overblijfsel van een dichtgemaakte sloot.

Ligging

Het perceel is gelegen tussen 't Harde en Hoge Enk, ten zuidwesten van buurtschap Aperloo. Het perceel is gelegen tussen diverse percelen cultuurgrond met diverse melkveebedrijven op korte afstand waarvoor het perceel onderdeel van de huiskavel kan zijn.

Belendingen

De belendingen worden gevormd door percelen cultuurgrond, waaronder de huiskavel van een naastgelegen melkveebedrijf.

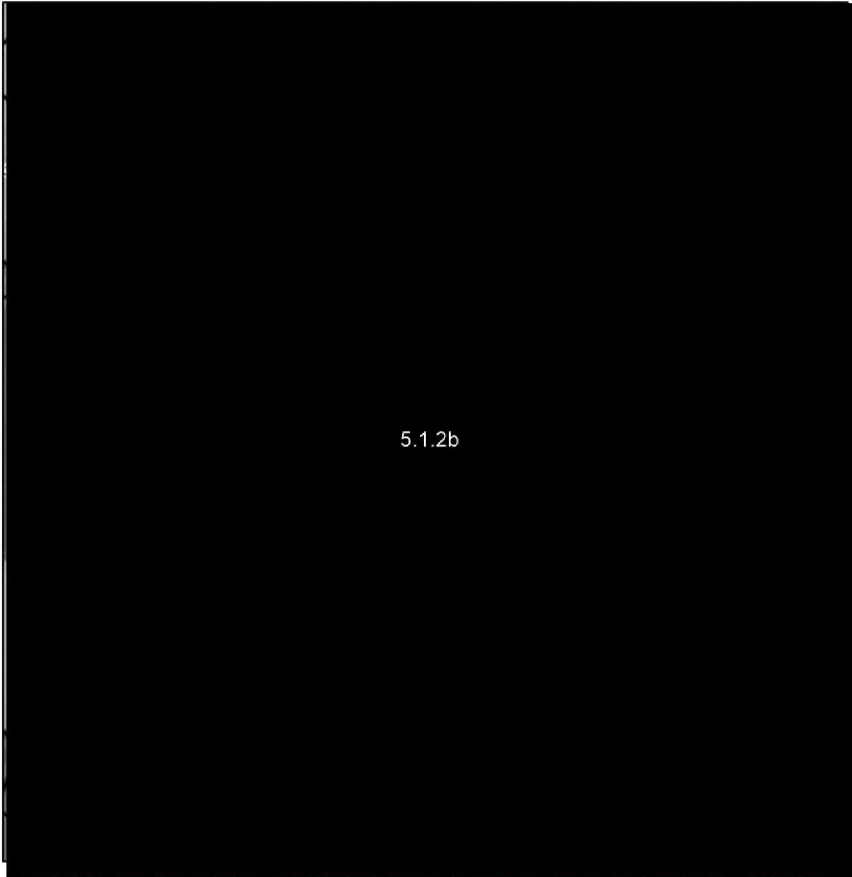
Onderhoudstoestand

De onderhoudstoestand van het perceel en de watergangen is goed.

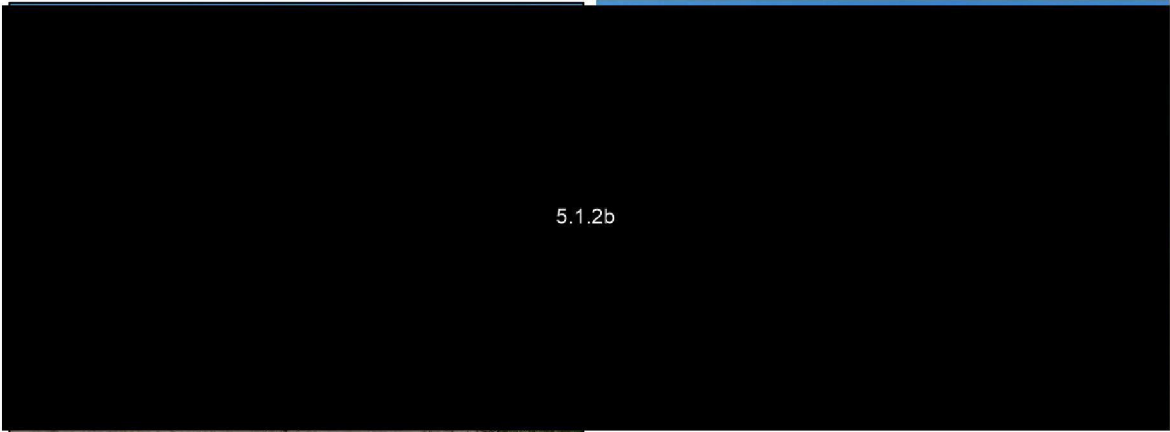
Bijzonderheden

Het gehele perceel kan worden bergend middels een tweetal beregeningsbronnen. In de hoek tussen percelen 5.1.2b bevindt zich een bron en in het midden op de westelijke helft van perceel 5.1.2b

Pachtperceel onderdeel van huiskavel



Luchtfoto van de pachtkavel onderdeel van de huiskavel, aangeduid met rode omlijning.



Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Doornspijk	5.1.2b		2.28.40 ha
Doornspijk			1.90.00 ha
Doornspijk			1.98.00 ha
Doornspijk			1.42.90 ha
Totaal		7.59.30 ha	



Cultuurtoestand

Het perceel is voornamelijk in gebruik als grasland. In 2020 is het perceel gebruikt ten behoeve van uienteelt.

Grondsoort/ bodemopbouw

De grondsoort van het perceel behoort voor het grootste gedeelte tot gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand met grondwatertrap IV = $H > 40$, L 80-120.

De zuidoostelijke hoek behoort tot beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand met grondwatertrap III = $H < 40$, L 80-120



Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel verloopt via de eigen onverharde weg over het erf van 5.1.2e en via een met gebroken asfalt verharde weg vanaf de hoek van perceel



Ontwatering

De ontwatering van het perceel verloopt via sloten die langs de noordoostelijke, zuidoostelijke en gedeeltelijk langs de zuidwestelijke perceelsgrens lopen.

Vorm

Het perceel heeft een rechthoekige, goed bewerkbare vorm.

Vlakligging

Het perceel loopt gelijkmatig richting het noordwesten af. Het hoogteverschil is circa 1 meter.

Ligging

Het perceel is gelegen tussen 't Harde en Hoge Enk, ten zuidwesten van buurtschap Aperloo. Het perceel is gelegen tussen diverse percelen cultuurgrond met diverse melkveebedrijven op korte afstand waarvoor het perceel onderdeel van de huiskavel kan zijn.

Belendingen

De belendingen worden gevormd door percelen cultuurgrond, het erf van een woning en een tweetal houtwallen.

Onderhoudstoestand

De onderhoudstoestand van het perceel en de watergangen is goed.

Bijzonderheden

Het gehele perceel kan worden bergend via een bron in de hoek tussen percelen



35 - 35

5.1.2b

Cultuurtoestand

Het perceel is in gebruik als grasland.

Kadastrale percelen 51 en 52 zijn aangeduid als blijvend grasland.

Grondsoort/ bodemopbouw

De grondsoort van het perceel behoort voor het grootste gedeelte tot kalkarme drechtvaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 1. Dit betekent een dik kleidek (40-80 cm) op veen met grondwatertrap III = $H < 40$, L 80-120.

Circa de eerste 100 meter vanaf de oostelijke perceelsgrens betreft een dunne klei (max. 40 cm dik) op veengrond, oftewel een waardveengrond op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen met grondwatertrap II = $H < 40$, L 50-80.

5.1.2b

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel verloopt via een drietal dammen op de Wijkerwoldweg. Het perceel bestaat als het ware uit twee percelen welke middels een brede dam aan de voorkant en achterkant van het perceel aan elkaar verbonden zijn. Het perceel is aan de achterzijde middels een dam verbonden aan de twee naast gelegen percelen.

Ontwatering

De ontwatering van het perceel verloopt via sloten rondom het perceel en een sloot in het midden van het perceel. Ter plaatse van de westelijke kadastrale grens van perceel 53 liep een sloot, deze is in 2019 dicht gemaakt.

Vorm

Het perceel heeft een rechthoekige, goed bewerkbare vorm met een lichte geer langs de zuidelijke perceelsgrens.

Vlakligging

Het perceel is redelijk vlak gelegen, er zijn geen grote hoogtes of laagtes in het land.

Ligging

Het perceel is gelegen in Polder Oosterwolde. In de polder bevinden zich voornamelijk percelen grasland.

Belendingen

De belendingen worden gevormd door percelen cultuurgrond en de openbare weg, Wijkerwoldweg.

Onderhoudstoestand

De onderhoudstoestand van het perceel en de watergangen is goed.

Bijzonderheden

Geen.

4 Ligging en omgeving



4.1 Lokale ligging



Uitsnede lokale ligging getaxeerde met in rood de huiskavel in eigendom, geel de pachtkavel en blauw de veldkavel.

4.2 Bijzonderheden in de omgeving van het onroerend goed

Ligging en stand

Het bedrijf is op goede stand gelegen in 't Harde op de Noord Veluwe.

Bereikbaarheid

Via de openbare weg **5.1.2b** is het bedrijf met omliggende gronden goed bereikbaar.



4.3 Omgevingsfactoren

Zijn er omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden?

Nee, voorzover bekend niet.





5.1 Vergunning(en)

Het bedrijf beschikt over een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming (Wnb), verkregen d.d. 6 juni 2018, voor het houden van:

- 199 stuks melk- en kalfkoeien, RAV-code A1.100;
- 87 stuks vrouwelijk jongvee, RAV-code A3.100.

De maximale emissie in kilogram NH3 per jaar betreft volgens de Wnb vergunning 2.969,80 kg.

De veestal op het erf bij **5.1.2e** beschikt over een separate vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming (Wnb), verkregen d.d. 29 juli 2015, voor het houden van:

- 15 stuks melk- en kalfkoeien, RAV-code A1.100.1;
- 10 stuks vrouwelijk jongvee, RAV-code A3;
- 6 stuks vleeskalveren/opfokstiertjes, RAV-code A4.100.

De maximale emissie in kilogram NH3 per jaar betreft volgens de Wnb vergunning 196,5 kg.

5.2 Ammoniak

Afstand tot een kwetsbaar gebied als bedoeld in artikel 2 van de Wet ammoniak en veehouderij: circa 425 meter.

Afstand tot woning van derden: circa 150 meter.

De stallen voldoen niet aan het Besluit emissiearme huisvesting.

5.3 Bodemverontreiniging

Informatiebronnen

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de Register-Taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Eigenaar: ja

Gemeente: nee

Provincie: ja, geoweb.gelderland.nl en gelderland.omgevingsrapportage.nl

Bodemloket: ja

Historische gegevens

Uit historisch onderzoek blijkt dat er geen aanleiding bestaat om er van uit te gaan dat er sprake is van verontreiniging.

Opslagtanks

Er zijn geen opslagtanks waargenomen.

Asbest

Er zijn geen asbesthoudende materialen waargenomen.

Er is negatieve informatie over het vastgoedobject en/of de directe omgeving bekend.

Bij de geraadpleegde bron(nen) is geen informatie beschikbaar met betrekking tot deze locatie.

Conclusie

Wij zijn er bij de taxatie van uit gegaan dat er geen sprake is van milieubelastende zaken, die een nadelige invloed op de waarde kunnen hebben.



6 Publiekrechtelijke situatie



6.1 Provinciale plannen

Bron: Provincie Gelderland

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De objecten liggen niet binnen het Gelders Natuurnetwerk.

Natuurbeheerplan

De objecten liggen niet binnen de begrenzing van het Natuurbeheerplan 2023.

Het erf en de huiskavel ligt wel binnen de aanduiding "Leefgebieden Agrarische Natuur- en Landschapsbeheer 2023 – dooradering". De veldkavel in polder Oosterwolde ligt binnen de aanduiding "Leefgebieden Agrarische Natuur- en Landschapsbeheer 2023 – Open Grasland".

De objecten liggen binnen het zoekgebied water en binnen zoekgebied klimaatbeheergebieden.

Natura 2000 gebied

De objecten liggen niet op korte afstand van een Natura 2000 gebied.

De veldkavel in polder Oosterwolde ligt op circa 850 meter van Natura 2000 gebied Veluwerandmeren.

Waterwingebied

De objecten liggen niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

6.2 Vigerend bestemmingplan

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het vastgoedobject is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" van de gemeente Elburg. Het bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg op 28 januari 2019.

De bestemming van het erf en de huiskavel is grotendeels "Agrarisch". Een aantal stroken groen hebben de bestemming "Groen – Landschappelijke beplanting".

Het geheel heeft de dubbelbestemming "Waarde – Waardevol landschap". Het grootste gedeelte, waaronder het gehele erf, van het eigendom heeft ook de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde". Een gedeelte van de verste gelegen huiskavelpercelen heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie middelhoge verwachtingswaarde".

Het zuidelijke gedeelte van perceel 5.1.2b valt binnen de gebiedsaanduiding "overige zone – zoekzone landschappelijke versterking".

Ter plaatse van het erf is een bouwvlak ingetekend. Daarnaast is ter plaatse van de schuur achter de woning met huisnummer 5.1.2b een tweede bouwvlak ingetekend.

5.1.2b

Uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, oostelijk gedeelte.



5.1.2b

Uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, westelijk gedeelte.

De veldkavel in polder Oosterwolde, kadastraal bekend  5.1.2b is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" van de gemeente Oldebroek. Het bestemmingsplan is deels onherroepelijk in werking vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 15 december 2009.

De bestemming is "Agrarisch – 1", met daarbij de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Een vlak aan de westzijde van het perceel heeft tevens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". De veldkavel ligt geheel binnen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – radar".



5.1.2b

Uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, veldkavel.

Ter plaatse van de veldkavel in polder Oosterwolde geldt tevens "Paraplubestemmingsplan Oldebroek" van de gemeente Oldebroek. Het bestemmingsplan is onherroepelijk in werking vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 30 september 2021.





7.1 Methode

De beschrijving van de feiten uit dit rapport is gebaseerd op een momentopname. De verwachtingen omtrent de toekomstige waardeontwikkelingen spelen bij een redelijk handelend koper echter ook een rol bij de waardebepaling.

Bij vastgoed zijn er bij die toekomstige waardeontwikkeling twee zaken van belang: enerzijds de locatie waar het vastgoedobject gelegen is, anderzijds de kwaliteiten en mate van geschiktheid van het vastgoedobject ten aanzien van (toekomstig) gebruik.

De eigenschappen van het getaxeerde en ligging van het getaxeerde zijn door de Register-Taxateur beoordeeld. Bij die beoordeling wordt met name gekeken naar toekomstbestendigheid. De mix van sterkten en zwakten van vastgoedobject en locatie bepalen in belangrijke mate de toekomstige waardeontwikkeling en de aantrekkelijkheid voor kopers.

Een vastgoedobject dat beoordeeld wordt als 'zwak' op een locatie die beoordeeld wordt als 'sterk' kan door investeringen weer aantrekkelijk worden. Andersom kan het vastgoedobject goede eigenschappen bevatten maar door ongunstige ligging in mindere mate aantrekkelijk zijn voor een koper. De sterkten en zwakten zeggen iets over de eigenschappen van het vastgoedobject, de kansen en bedreigingen zeggen iets over de externe factoren die van invloed (kunnen) zijn op de waarde(ontwikkeling).

7.2 SWOT analyse

De SWOT analyse bestaat uit een interne- en externe analyse. Bij de interne worden de sterke en zwakke eigenschappen van het vastgoedobject en de locatie beoordeeld. Bij de externe analyse wordt ingezoomd op de kansen en bedreigingen voor het vastgoedobject.

Bij de externe analyse wordt ingezoomd op de kansen en bedreigingen voor het vastgoedobject vanuit nationaal en internationale economische en politieke ontwikkelingen. Ook hierbij kijkt de Register-Taxateur naar de toekomstbestendigheid van het vastgoedobject en de daarmee samenhangende toekomstige waardeontwikkeling.

Interne analyse

Sterke eigenschappen van het vastgoedobject en de locatie

- Grote huiskavel
- Voldoende ruimte voor voeropslag
- De gebouwen zijn solide en functioneel gebouwd
- Compact erf voor relatief veel GVE met een moderne melkinstallatie

Zwakke eigenschappen van het vastgoedobject en de locatie

- Droogtegevoelige grond
- Ligging nabij Natura 2000 gebied Veluwe

Externe analyse

Kansen voor het vastgoedobject

- Grond is geschikt voor akkerbouwmatige gewassen
- Vermoedelijke meer opbrengst bij losse verkoop van de percelen
-

Bedreigingen voor het vastgoedobject

- Vraaguitval agrarische sector door onzekerheid m.b.t. fosfaat en stikstofreductie.



8 Optimale aanwending



8.1 Inleiding

Bij elke taxatie zal de Register-Taxateur moeten uitgaan van de optimale aanwending, oftewel de "highest and best use" (HaBU). Dit houdt in dat een Register-Taxateur moet kijken naar de optimale aanwending uitgaande van de vigerende bestemming en de feitelijke omstandigheden van het vastgoed. In de IVS is de volgende definitie opgenomen:

"De marktwaarde van een actief zal het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik (highest and best use) tot uitdrukking brengen. Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik is het gebruik van een actief dat het potentieel maximaliseert en dat mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is. Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik kan betrekking hebben op een voortzetting van het bestaande gebruik van een actief of op een alternatief gebruik. Dit wordt bepaald door het gebruik dat een marktpartij voor het actief in gedachten zou hebben wanneer hij de prijs vaststelt die hij bereid is te bieden."

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde of werkelijke waarde van het te taxeren vastgoed vanzelfsprekend een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

8.2 Beoordeling

Gelet op de gebruiksmogelijkheden en de bestemming van het getaxeerde, is het meest voor de hand liggende gebruik het gebruik als melkveehouderijbedrijf met cultuurgrond. Gelet hierop hebben ondergetekenden marktonderzoek gedaan naar transacties van verkochte melkveehouderijbedrijven van een vergelijkbare omvang en/of vergelijkbare stalsystemen en van percelen cultuurgrond.



9.1 Taxatiebenadering

Er bestaan diverse taxatiemethoden welke afhankelijk van de situatie in meer of mindere mate toepasbaar zijn. Het is aan de Register-Taxateur om een geëigende methode te gebruiken en de keuze daarvoor uit te leggen.

De verschillende taxatiemethoden zijn onder te verdelen in drie groepen taxatiebenaderingen, te weten de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Voorgenoemde methoden worden hieronder kort toegelicht.

Comparatieve benadering

Bij de comparatieve benadering wordt de waarde van een vastgoedobject afgeleid uit een aantal vergelijkbare vastgoedobjecten, waarvan een recente transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (meestal m^2 of m^3) worden overeenkomsten en verschillen tussen het vastgoedobject en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Dan worden de bekende transactieprizen gecorrigeerd voor de verschillen met het vastgoedobject en vervolgens wordt de waarde van het vastgoedobject bepaald. De vergelijkingsmethode valt onder deze benadering.

Inkomstenbenadering

De basisgedachte achter de inkomstenbenadering is dat de waarde van een vastgoedobject bepaald wordt door de toekomstige inkomsten die het vastgoedobject gaat genereren. Er zijn verschillende methoden die vallen onder deze benadering. Voorbeelden hiervan zijn de DCF-methode, de huurwaardekapitalisatiemethode (twee varianten: BAR/NAR-methode) de bedrijfswaardemethode, de dekkingswaardemethode en de GOP-methode (Gross Operating Profit).

Kostenbenadering

De kostenbenadering gaat uit van de kosten om een vergelijkbaar vastgoed te realiseren al dan niet gecorrigeerd voor veroudering. De uitkomst van deze (technische) waardering wordt opgehoogd met de grondwaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde methode is de meest gebruikte methode behorende tot deze benadering.

Nagenoeg alle methoden uit de inkomsten- en kostenbenadering gebruiken voor bepaalde elementen ook de comparatieve methode. Zo worden bijvoorbeeld de te verwachten inkomsten doorgaans afgeleid door vergelijking van bekende inkomstenstromen van vergelijkbare vastgoedobjecten.

9.2 Taxatiemethode(n)

Voor onderhavige taxatie is gekozen voor de comparatieve methode. Hieronder volgt een korte toelichting van de gekozen methode.

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprizen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de (toekomstige) waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgiftetempo, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van uit te geven percelen en het algemene voorzieningenniveau. Vergelijkingsobjecten komen veelal uit kadastrale recherche of raadpleging van de registers van de kring van makelaars o.g.



10.1 Marktontwikkeling sector

Melkveehouderij

De melkveehouderijsector in Nederland kan economisch gezien terug kijken op een goed 2022. De melkprijs staat in 2022 op € 58,50 per 100 kilo melk. Dat is 52% hoger dan het gemiddelde over de periode 2017 – 2021. De hoge melkprijs in combinatie met de hoge vee prijzen hebben geresulteerd in een stijging van het gemiddeld inkomen uit bedrijf ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor 2022 is het inkomen uit bedrijf geraamd op € 115.000,- per onbetaalde arbeidsjaareenheid. Dit is ten opzichte van het jaar 2021 en van de periode 2017 - 2021 een stijging van 39 procent. Naast de opbrengsten zijn de totale kosten voor melkveebedrijven sterk gestegen. Een stijging van de prijzen voor veevoer en kunstmest zorgen voor ruim de helft van de totale kostenstijging. De hogere energiekosten zorgen voor 10 procent van de kostenstijging. Daarnaast zijn mede door de hogere onderhoudskosten, de materiële kosten zoals die van machines, werktuigen en gebouwen gestegen. Door de hogere opbrengsten worden er waarschijnlijk meer vervangingsinvesteringen gedaan en wordt er meer achterstallig onderhoud weggewerkt.

De melkproductie per bedrijf in Nederland is in 2022 toegenomen met 4 procent, oftewel 37.000 kilo ten opzichte van 2021. Per bedrijf komt de productie voor 2022 op ruim één miljoen kilo melk. De toename van de melkproductie per bedrijf komt voort uit een stijging van de melkproductie per koe met één procent en een stijging van 3,5 procent van het aantal melkkoeien per bedrijf. Daarentegen is het aantal melkveebedrijven in Nederland in 2022 met 4,7 procent afgenomen. Dit komt neer op een afname van 520 bedrijven. Het gemiddelde aantal melkkoeien per bedrijf is nu 113 koeien. Een gemiddeld melkveebedrijf heeft 63,6 hectare cultuurgrond. Het aantal koeien per hectare per bedrijf is gemiddeld nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Het aantal gangbare melkveebedrijven dat in 2022 de overstap heeft gemaakt naar biologisch bedroeg drie procent. Hiermee komt het aantal biologische melkveebedrijven op 542 stuks. Het aantal melkkoeien per bedrijf is toegenomen van 91 melkkoeien naar 92,5 melkkoeien. De fabrieksprijs voor biologische melk staat in 2022 op € 62,20. Dit is een stijging van 22,5 procent tegenover de gemiddelde melkprijs voor de periode 2017 – 2021¹.

Op het gebied van ondernemersklimaat en perspectief was 2022 een moeilijk jaar voor de melkveehouderijsector.

Naar verwachting van onder meer de Rabobank zal de melkveehouderij in de toekomst extensiever zijn, kleiner van omvang met minder emissies. De mate van krimp, de termijnen en de randvoorwaarden voor melkveehouders zijn onduidelijk. Dit maakt dat de melkveehouders bij het maken van een beleid voor de toekomst voor steeds moeilijkere keuzes komen te staan. Voldoende aandacht voor nieuwe innovaties en voldoende verdienvermogen zijn hierbij belangrijk.

Bronnen

www.agrimatie.nl/SectorResultaat.aspx?themaID=2272&indicatorID=2046&subpubID=2232§orID=2245
www.agrimatie.nl/ThemaResultaat.aspx?subpubID=2232&themaID=2272&indicatorID=2100§orID=2245
www.rabobank.nl/kennis/d011332240-wereldwijde-zuivelmarkt-een-wankel-evenwicht-in-2023

¹ Agrimatie.nl, 19-12-2022

10.2 Markontwikkelingen cultuurgrond

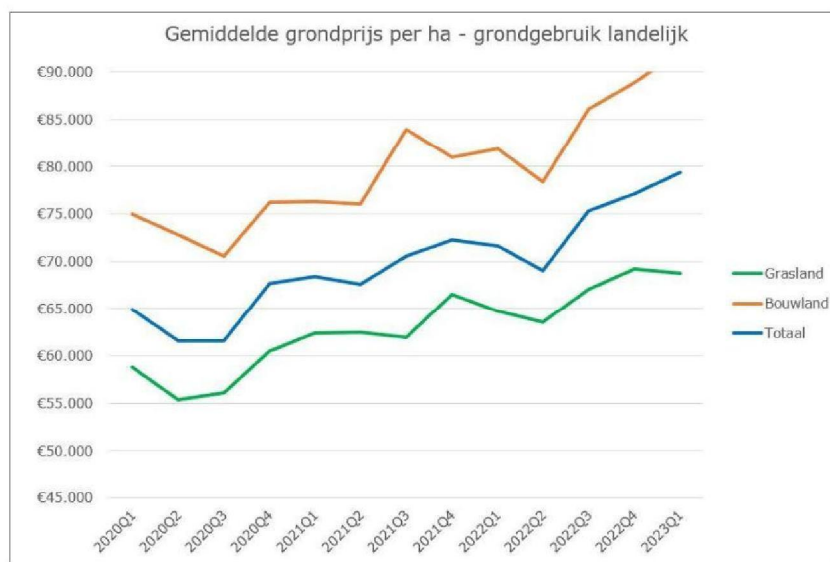
Bron: Kwartaalbericht 1^e kwartaal 2023, Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research, bewerkt door Van Ameyde Waarderingen op 11-05-2023.

Landelijk prijsbeleid

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 1^e kwartaal van 2023 uitgekomen op € 79.400 per hectare. Dat is 3% hoger dan in het 4^e kwartaal van 2022 (€ 77.100 per hectare), en 8,2% boven de gemiddelde grondprijs over heel 2022 van € 73.400 per hectare.

Prijzen van bouw- en grasland

De gemiddelde prijs van bouwland steeg in het 1^e kwartaal van 2023 met 3,7% naar € 92.200 per hectare. Dat is 9,1% boven de gemiddelde prijs over heel 2022 van € 84.500 per hectare. De gemiddelde prijs van grasland is in het 1^e kwartaal van 2023 met 0,6% gedaald tot € 68.800 per hectare. Dat is 3,9% meer dan de gemiddelde prijs van grasland over heel 2022 van € 66.200 per hectare.



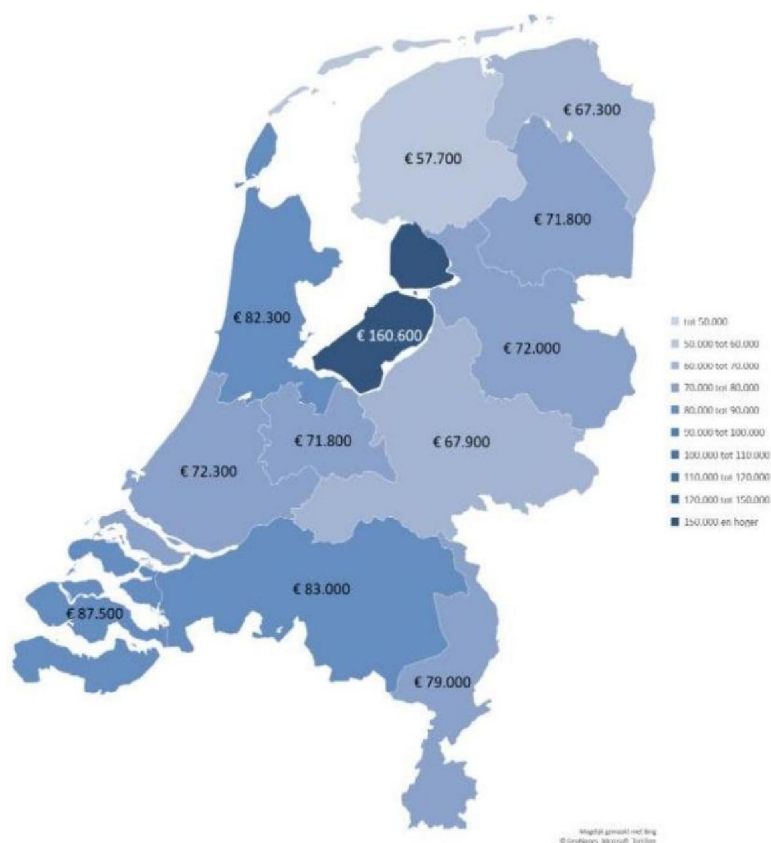
Gemiddelde grondprijs cultuurgrond naar grondgebruik. Bron: Kwartaalbericht 1^e kwartaal 2023, Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research, bewerkt door Van Ameyde Waarderingen op 11-05-2023.

Grondmobiliteit

In het 1^e kwartaal van 2023 is 6.300 hectare landbouwgrond verhandeld, bijna 1.600 ha (20%) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2022. Gemeten over de laatste vier kwartalen (2022Q2 tot en met 2023Q1) is in totaal 29.300 hectare grond in andere handen overgegaan. Dat is 2.000 ha (6%) minder dan in dezelfde periode een jaar eerder (2021Q2-2022Q1). De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de vier laatste kwartalen bedroeg 1,63%, tegen 1,74% in dezelfde periode het jaar daarvoor.

Grondprijzen

Op onderstaande kaart zijn de provinciale agrarische grondprijzen in het meest recente kwartaal opgenomen. De prijzen zijn berekend als het voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen. De gemiddelde agrarische grondprijs loopt in het 1^e kwartaal van 2023 uiteen van € 57.700 in Fryslân tot € 160.600 per hectare in Flevoland. In de overige provincies varieert de grondprijs in het 1^e kwartaal van 2023 tussen € 67.300 (Groningen) en € 87.500 per hectare. (Zeeland).



Voortschrijdende grondprijs per hectare per provincie in 2023-Q1. Bron: Kwartaalbericht 1^e kwartaal 2023, Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research, bewerkt door Van Ameyde Waarderingen op 11-05-2023.

10.3 Omschrijving van de regionale grondmarkt

In het gebied zijn voornamelijk melkveehouderijbedrijven actief. In de afgelopen jaren hebben zich diverse transacties voorgedaan. In de meeste gevallen betroffen het transacties tussen agrariërs, of was de kopende partij een agrariër. De grondprijzen van de cultuurgrond zijn met name afhankelijk van de grondslag, waterhuishouding en mogelijkheden voor akkerbouwteelten.

Het gebied langs de Veluwe, bij 't Harde, Oldebroek, Nunspeet en ten oosten van Doornspijk kenmerkt zich door hoge zwarte enkeerdgronden en gooreerdgronden. Rondom Elburg en Oosterwolde bevinden zich ook hoge zwarte enkeerdgronden en podzolgronden. De bandbreedte voor deze percelen cultuurgrond bevindt zich tussen de € 70.000,- en € 85.000,- per hectare.

Verder richting de randmeren zoals in Polder Oosterwolde bevinden zich voornamelijk waardeveengronden op veen en op zand. In dit gebied liggen de grondprijzen dan ook lager als op de hogere zandgronden. De bandbreedte voor percelen grasland in Polder Oosterwolde bevindt zich tussen de € 55.000,- en € 65.000,- per hectare.

10.4 Referenties melkveebedrijven (niet limitatief)

Voor de waardering zijn de navolgende referenties ter onderbouwing opgenomen:

5.1.2e

Melkveebedrijf 150 melkkoeien + jongvee en 66 ha cultuurgrond

Koopsom totaal: 5.1.2b

Transactiedatum: 15 december 2022

Naam verkoper:

5.1.2e

Naam koper: Me

Akte no:

5.1.2e

De transactie van

5.1.2e

is onderdeel van

5.1.2b

- Het bedrijf heeft een WNB vergunning voor 224 melkkoeien en 143 stuks jongvee.
- Betreft één woning
- Eén grote ligboxenstal
- Melkstal 2x 20 swing-over
- Jongveeststal, met werkplaats en werktuigenberging
- Bouwjaar gehele bedrijf omstreeks 2014

Koopsom splitsing:

Woning en ondergrond van 00.54.70 ha

Bedrijfsgebouwen

Ondergrond bedrijfserf van 1.53.30 ha

Totaal erf

Cultuurgrond 66.28.54 ha

Totaal koopsom

5.1.2f

5.1.2e

5.1.2e

Melkveebedrijf 220 melkkoeien + jongvee en 57.50.46 ha cultuurgrond

Koopsom totaal: 5.1.2b

Transactiedatum: 15 december 2022

Naam verkoper: 5.1.2e

Naam koper: 5.1.2e

Akte no: Hyp4

5.1.2b

- Capaciteit voor 220 melkkoeien en bijhorend jongvee met een WNB-vergunning en Milieuvergunning voor 260 melkkoeien en 139 stuks jongvee.
- Op de daken liggen 1.550 zonnepanelen (SDE 11,7 cent tot ca. 2034).
- Betreft een 2-onder-1-kapwoning uit 1951 en 1986.
- Achterhuis en aangebouwde veeschuur voor jongvee.
- Ligboxenstal jaren '80, aanbouw in 2011 en renovatie 2016, melkstal 2x15 zij aan zij.
- Werktuigenberging 25 m x 12 m.
- 53.46.48 eigendomsgrond en 14.13.70 ha erfpacht (erfpacht in aparte transactie).

Koopsom splitsing:

Woning, 2 eenheden

Ondergrond woning en tuin

Bedrijfsgebouwen incl. roerende zaken

Ondergrond bedrijfserf 01.18.15 ha

Totaal erf

Cultuurgrond 51.09.46 ha

Bos en natuur 1.12.00 ha

Totaal koopsom

5.1.2b

€ 12,- / m²

€ 70.000,- / ha

€ 15.000,- / ha

5.1.2b

5.1.2e

Melkveebedrijf 122 melkkoeien + 80 stuks jongvee en 50 ha cultuurgrond

Koopsom totaal: 5.1.2b

Transactiedatum: 1 juni 2021

Naam verkoper: 5.1.2e

Naam koper: 5.1.2e

Akte no: Hyp

De transactie van is onderdeel van kavelruil Petersdijk.

- WNB-vergunning en voor 126 melkkoeien en 88 stuks jongvee.
- Bedrijfswoning 2-onder-1-kapwoning.
- Ligboxenstal 1986, 2017 nieuw dak, 122 GVE boxen en 45 JVE boxen.
- Jongveeststal 1986, 2001, 2010, 18 JVE ligboxen, strohokken.
- Circa 50 ha landbouwgrond.

Koopsom splitsing:

Woning, 2 eenheden

Ondergrond woning en tuin 1.500 m²

Bedrijfsgebouwen incl. roerende zaken

Ondergrond bedrijfserf 13.500 m²

Totaal erf

Cultuurgrond 50.23.65 ha

Totaal koopsom

5.1.2b

€ 12,- / m²

€ 75.000,- / ha

5.1.2b

5.1.2e

Melkveebedrijf 215 melkkoeien + jongvee en 38 ha cultuurgrond

Koopsom totaal: 5.1.2b

Transactiedatum: juli 2023

Naam verkoper:

5.1.2e

Naam koper:

Akte no: nog niet gepasseerd

- WNB-vergunning voor 261 melkkoeien, 64 stuks jongvee en 492 vleesvarkens.
- Omgevingsvergunning voor 215 melkkoeien, 87 stuks jongvee, 216 vleesvarkens en 170 vleeskalveren.
- Bedrijfswoning 2-onder-1-kapwoning.
- berging 2x (2010 en 1950/1980)
- ligboxenstal 226 GVE boxen, 33 JVE boxen, deels asbestdak (1974/1982/2013)
- melkstal 2x 12 zij-aan-zij
- vleesvarkensstal, asbestdak (1965/1990)
- werktuigenberging met aangebouwde strohokken 12 stuks jongvee, asbestdak (1978)
- vleesvarkensstal 216 vleesvarkens (1997)
- werktuigenberging met werkplaats, asbestdak (1978)
- Circa 38 ha landbouwgrond.

Koopsom splitsing:

Woning, 2 eenheden

Ondergrond woning en tuin 1.190 m²

Bedrijfsgebouwen incl. roerende zaken

Ondergrond bedrijfserf ca. 15.000 m²

Totaal erf

Cultuurgrond ca. 38 ha

Totaal koopsom

5.1.2b

€ 100.000,- / ha

5.1.2b

5.1.2e

Melkveebedrijf 116 melkkoeien + 71 stuks jongvee en ca. 62 ha cultuurgrond

Koopsom totaal: 5.1.2b

Transactiedatum: juni 2023

Naam verkoper: 5.1.2e

Naam koper: -

Akte no: nog niet gepasseerd

- WNB-vergunning voor 205 melkkoeien, 149 stuks jongvee en 89.500 vleeskuikens.
- 2 woningen.
- Ligboxenstal 116 GVE boxen, 71 JVE boxen en strohok
- Melkrobot 2 stuks
- Werktuigenberging 1986
- Pluimveestal 1980/2013, 14.000 plaatsen
- Pluimveestal 1986/209, 16.000 plaatsen
- Circa 62 ha landbouwgrond.

Koopsom splitsing is vertrouwelijk, wel bij ondergetekenden bekend.



Grensweg 2-4 Loozen.

10.5 Referenties percelen cultuurgrond (niet limitatief)

Referentiestransacties vergelijkbaar met de huiskavel in 't Harde:

Transactie 1:

Koopsom per ha: 5.1.2b

Kadastraal bekend

Oppervlakte: 03.57.00 ha

Transactiedatum: 1 mei 2023

Locatie: 5.1.2e

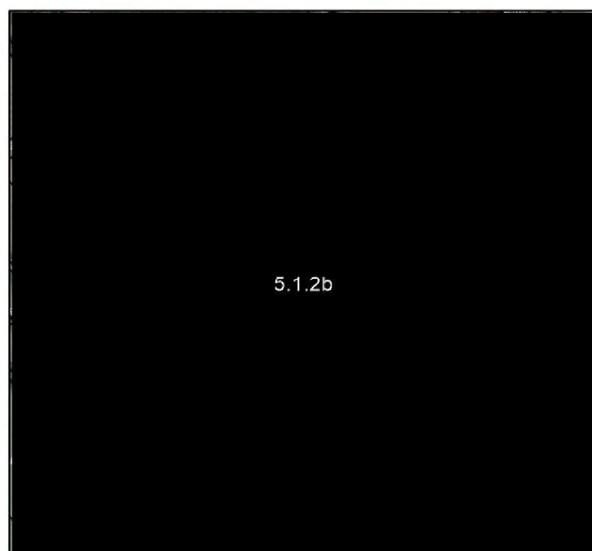
Naam verkoper:

Naam koper: Kro 5.1.2e

Akte no: hyp4 8

Beoordeling vergelijkbaarheid: Het betreft een courant perceel cultuurgrond, onderdeel van een

groter perceel, geschikt voor de teelt van akkerbouwgewassen met bodemtype gooreerdgrond en zwarte hoge enkeerdgrond.



Transactie 2:

Koopsom per ha: 5.1.2b (afgerond)

Kadastraal bekend: 5.1.2b

Oppervlakte: 04.72.75 ha

Transactiedatum: 16 januari 2023

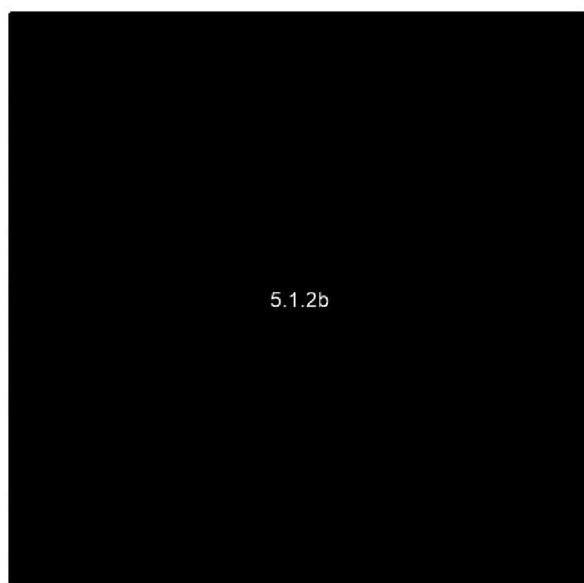
Locatie: 5.1.2b

Naam verkoper:

Naam koper: Lol 5.1.2e

Akte no: hyp4 5.1.2e

Beoordeling vergelijkbaarheid: Het betreft een perceel cultuurgrond geschikt voor de teelt van mais met bodemtype gooreerdgrond, beekeerdgrond en moerige eerdgrond met een moerige bovengrond op zand. Koper verpacht het perceel.



Transactie 3:

Koopsom per ha: 5.1.2b

Kadastraal bekend: Oldebroek AK 23, 746 en 1382

Oppervlakte: 6.33.47 ha

Transactiedatum: 21 maart 2023

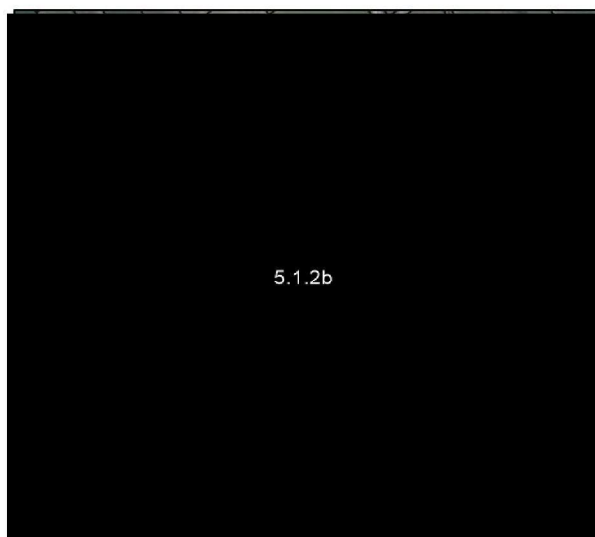
Locatie: 5.1.2b

Naam verkoper:

Naam koper: Bu 5.1.2e

Akte no: hyp4 5.1.2b

Beoordeling vergelijkbaarheid: Het betreft een tweetal percelen cultuurgrond gebruikt voor de teelt van mais, het bodemtype is een gooreerdgrond en vergelijkbaar met de huiskavel van het getaxeerde. Het perceel is gekocht door een melkveehouder uit Flevoland.



Transactie 4:

Koopsom per ha:

5.1.2b

Kadastraal bekend

Oppervlakte: 2.49.15 ha

Transactiedatum: 10 maart 2023

Locatie:

Naam v

5.1.2e

Naam k

Akte no

Beoordeling vergelijkbaarheid: Een perceel cultuurgrond met grondsoort gedeeltelijk veldpodzolgrond en gedeeltelijk gooreerdgrond, geschikt voor maisteelt. Het perceel ligt voor de koper aangrenzend aan de huiskavel.

5.1.2b

5.1.2b

5.1.2e

5.1.2b



5.1.2b

Referentietransacties ter vergelijking met de huiskavel.

Referentiestransacties vergelijkbaar met de veldkavel in polder Oosterwolde:

Transactie 6:

Koopsom per ha: 5.1.2b

Kadastraal bekend: 5.1.2b

Oppervlakte: 2.34.05 ha

Transactiedatum: 16 juni 2023

Locatie:

Naam v 5.1.2e

Naam k

Beoordeling vergelijkbaarheid: Betreft een perceel grasland met bodemtype waardveengrond op zand met in de westelijke hoek een veldpodzolgrond. Ondergetekenden beoordelen deze transactie beter als het getaxeerde.



5.1.2b



Transactie 7:

Koopsom per ha: 5.1.2b

Kadastraal bekend

Oppervlakte: 2.18.20 ha

Transactiedatum: 9 juni 2023

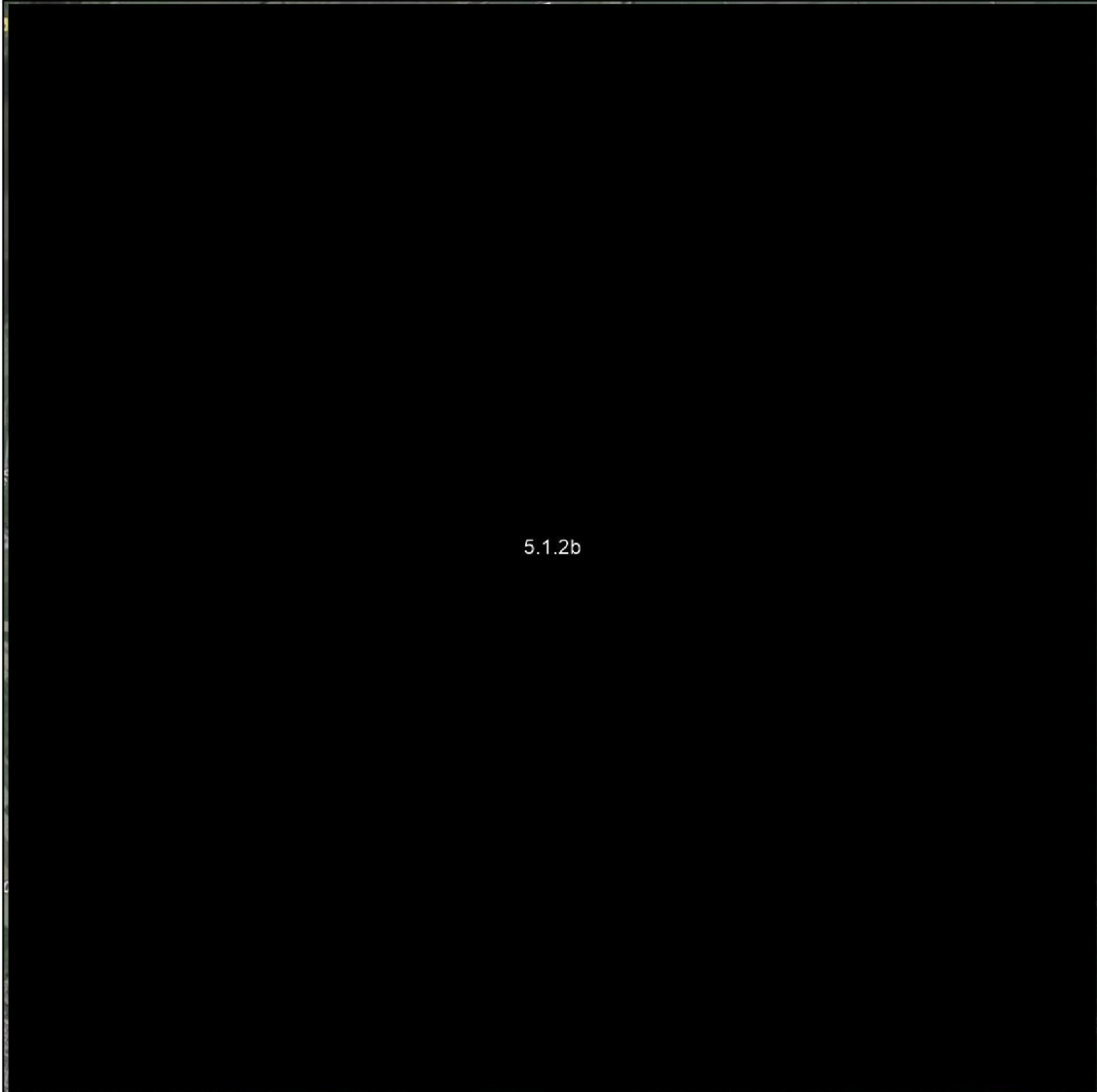
Locatie:

Naam ve 5.1.2e

Naam ko

Beoordeling vergelijkbaarheid: een perceel grasland met bodemtype moerige podzolgrond met een zavel- of kleidek en moerige tussenlaag. Ondergetekenden beoordelen deze transactie beter als het getaxeerde.

5.1.2b



5.1.2b

Referentietransacties ter vergelijking met de veldkavel in polder Oosterwolde.

10.6 Aanbod

In het gebied noord Veluwe worden momenteel geen melkveebedrijven te koop aangeboden. In heel Nederland worden op dit moment 59 melkveebedrijven te koop aangeboden. Hiervan bevinden zich 12 bedrijven binnen een straal van 50 kilometer van het getaxeerde.

10.7 Mate van verkoopbaarheid

Ondergetekenden beoordelen de mate van verkoopbaarheid als goed.

10.8 Overwegingen en toelichting op de waardering

Ondergetekenden overwegen ten aanzien van de waardering als volgt. Het te waarderen object betreft een melkveehouderijbedrijf met bijbehorende cultuurgronden in samenhang met de bijbehorende pachtgronden. In feite behoren er drie woningen tot het object, waarvan er twee

in de waardering zijn betrokken 5.1.2b buiten beschouwing is gebleven. Het erf bestaat in feite uit twee bouwblokken. Het grootste deel van het bouwblok beslaat de grond die is gelegen onder de ligboxenstal, kuilplaten, mestopslag, jongveestal en de werkplaats. Bij dit gedeelte van het bouwblok behoren de woningen huisnummers 5.1.2b

Het tweede deel van het bouwblok is wat kleiner en behoort tot de bedrijfswoning 5.1.2b De ondergrond van de kapschuur G behoort tot dit bouwblok. In feite bestaat het bedrijf dus uit twee planologische bouwblokken, hetgeen voor de waardering een verschil maakt. In theorie zou door de twee separate bouwblokken er ruime planologische uitbreidingsmogelijkheden zijn, los van de milieutechnische mogelijkheden die in verband met de ligging nabij het Natura 2000 gebied de Veluwe beperkt zijn. In de waardering hebben ondergetekenden voor het bouwblok er voor gekozen deze samen te voegen en ondanks de oppervlakte geheel te waarderen als planologisch bouwblok gezien de bouw mogelijkheden. De waarde van de bouwblokken hebben ondergetekenden gewaardeerd op € 15,- per vierkante meter. Deze vierkante meterprijs ligt in grote lijnen op hetzelfde niveau als dat wat blijkt uit de referentie analyse.

De ligboxenstal betreft een goed onderhouden stal die zeer doelmatig is voor het gebruik. De stal is voorzien van diepstrooiselboxen en rubberen vloeren. Gezien de dieren aantallen die gehouden kunnen worden in deze stal hebben ondergetekenden er voor gekozen de stal te waarderen per dierplaats. De referentie transacties laten zien dat de koopsommen die betaald worden voor dergelijke stallen nogal variëren. Veel hangt af van de staat en doelmatigheid. In dit geval kan gesproken worden dat beide goed zijn. Om die reden hebben ondergetekenden een bedrag van circa € 2.350,- per GVE aan de stal toegekend.

De overige opstallen te weten E en F hebben ondergetekenden gezien hun leeftijd en doelmatigheid gewaardeerd op de restwaarde. Kapschuur G is deels recenter gebouwd. Deze schuur hebben ondergetekenden hoger gewaardeerd gelet hierop en de jongere leeftijd verdisconteert in een hogere vierkante meterprijs van € 150,- per vierkante meter.

De sleufsilos en de erfverharding hebben ondergetekenden gewaardeerd op € 15,- per vierkante meter, zijnde de vervangingswaarde van erfverharding.

De totale waarde van het gehele erf komt hoger uit dan de referentietransacties. Echter ligt de oorzaak hiervan in het feit dat in de ondergrond twee bouwblokken zijn betrokken. Als de waardering zou worden opgesplitst dan zou de waarde van het grootste deel van het erf wat in één bouwblok ligt wel in lijn liggen met de referentie transacties. Echter omdat het hierbij gaat om een waarde als één complex van twee bouwblokken hebben ondergetekenden deze in de waardering niet opgesplitst. Hierdoor kan het beeld ontstaan dat het erf hoger wordt gewaardeerd dan de lijn die blijkt uit de referenties, echter moet dat wel gecorrigeerd worden voor grootte van het bouwblok. Daar komt tevens bij dat de bouwblokken van de aangevoerde referenties gemiddeld genomen kleiner zijn en om die reden die in de referenties hieraan toegekend koopsom om die reden ook lager is.

De huiskavel is voor meerdere potentiële kopers strategisch interessant. Aan de ene zij is een melkveehouderij gelegen wiens huiskavel alleen aan de kant van het getaxeerde kan worden uitgebreid. Aan de andere zijde is een pluimveehouderij gelegen voor wie hetzelfde geldt. Deze beide aspirant kopers zijn de meest gerede kopers. Daarnaast is er een kopersgroep uit de omgeving voor wie de cultuurgronden potentieel interessant kunnen zijn als veldkavel gezien de geschiktheid voor akkerbouwgewassen. Gelet op de bandbreedte van referentie transacties in de omgeving ligt het grondprijsniveau in een bandbreedte van ongeveer € 75.000,- tot € 85.000,- per hectare en hoger. De tendens in de omgeving is een stijgende grondprijs. Gezien de potentiële kopers en de referentie transacties in ogenschouw nemend hebben ondergetekenden de huiskavel gewaardeerd op 5.1.2b per hectare. Voor het perceel in reguliere pacht hebben ondergetekenden dezelfde lijn aangehouden, uitgaande van een marktwaarde in vol eigendom zonder rekening te houden met de reguliere pachtsituatie.

De veldkavel is gelegen in een poldergebied met rondom vrijwel alle veldkavels. De grondslag van deze percelen is voornamelijk klei op veen. De veldkavel is om die reden alleen geschikt als

grasland. Gezien het prijsniveau van de percelen in deze polder hebben ondergetekenden in lijn met de referenties de veldkavel gewaardeerd op **5.1.2b** per hectare.



11 Toelichting op de waardering



11.1 Omschrijving van de totstandkoming van de waardering

Rekening houdend met hetgeen in dit rapport omschreven en verder met alles wat waardebepalend is, is aan de hand van de uitgangspunten, is het getaxeerde door ondergetekenden op onderstaande wijze benaderd om te komen tot de marktwaarde van het vastgoedobject.

De gebruikte methodiek betreft:

- ☒ Vergelijkingsmethode
- ☐ Inkomstenmethode (BAR/NAR en DCF)
- ☐ Gecorrigeerde vervangingswaardemethode

11.2 Waardering

De marktwaarde van het vastgoedobject betreffende het eigendom van 5.1.2e wordt door ondergetekenden getaxeerd op:

5.1.2b

De marktwaarde van het vastgoedobject betreffende het eigendom van het Schipluidenfonds wordt door ondergetekenden getaxeerd op:

5.1.2b

11.3 Aangebrachte wijzigingen

t.o.v. het conceptrapport

Aantal conceptversies: 1

Hebben de aanpassingen geleid tot een verschil in waardering van meer dan 5% van de getaxeerde waarde in het definitieve rapport ten opzichte van het eerste concept rapport? n.v.t.

11.4 Back testing

Is het vastgoedobject binnen een periode van drie jaar eerder getaxeerd door Van Ameyde Waarderingen – Schep makelaardij?

Nee.

11.5 Waarderingsonzekerheid

Is er sprake van meer dan normale onzekerheid?

Nee.

11.6 Kwaliteitsborging

Borging van de geleverde kwaliteit gebeurt op diverse momenten door verschillende organisatie onderdelen door een afgewogen proces van compliance audits en (zelf)evaluatie.

Evaluatie

Onder evaluatie verstaan wij: het periodiek beoordelen van diverse dossiers van iedere Register-taxateur, om te toetsen of de interne en externe policies en regelgeving adequaat zijn gevolgd, de Register-taxateur tot de juiste conclusie is gekomen en of dit in afdoende mate is vastgelegd in het waardeadvies en -dossier.

Deze evaluatie geschiedt altijd voorafgaand aan de oplevering van het waardeadvies door een tweede lezing van een collega Register-taxateur. Een bepaalde steekproef en bepaalde complexe waardering worden, naast de tweede lezing, ook geëvalueerd door een senior Register-taxateur. Ten slotte wordt, na afsluiten van het dossier, een steekproefsgewijze evaluatie uitgevoerd.

Tweede lezing

Bij alle door ons geleverde adviesdiensten zorgt de geregistreerde taxateur ervoor dat zijn werkzaamheden, alvorens het waardeadvies wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een tweede controlerend taxateur. Dit heet het vier-ogen principe.

Deze controlerend Register-taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van onder meer het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid.

De genoemde plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de adviesdienst, alsmede een toets of de gehanteerde waarderingsmethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. Tevens dient de gegevensverzameling / het dossier te worden geverifieerd op compleetheid.

Omdat de onderhavige taxatie door twee Register-taxateurs is verricht is het vier-ogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

12 Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid



De Register-Taxateurs verrichten geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het vastgoedobject gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de Register-Taxateurs en de door de Register-Taxateurs geraadpleegde informatiebronnen.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaard ondergetekenden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag verklaren ondergetekenden dat noch hij/zij, noch het kantoor betrokken is bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zullen de Register-Taxateurs dit in het rapport motiveren.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. In geval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het vastgoedobject of zijn omgeving zullen de Register-Taxateurs daarvan melding maken.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekenden aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie is rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De Register-Taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap,

Zwolle, Schoonhoven 14 augustus 2023

ondertekening

Dit rapport is digitaal ondertekend middels een geavanceerde elektronische handtekening. Dit houdt in dat:

- Conform een interne procedure het rapport door ondertekenaar(s) is geaccordeerd en de inhoud van het rapport ook als zodanig op unieke wijze aan ondertekenaar is verbonden;
- Het mogelijk is de ondertekenaar(s) te identificeren;
- Deze ondertekening tot stand is gekomen met middelen die de ondertekenaar onder zijn uitsluitende controle kan houden (two step authentication);
- Elke wijziging achteraf van de gegevens waarop de ondertekening betrekking heeft, kan worden opgespoord.

Gebruikers van dit rapport kunnen de authenticiteit ervan achterhalen door in de pdf-viewer onder de aanduiding "handtekening" te letten op de volgende kenmerken:

- Het document is afkomstig van postmaster@vanameyde.com;
- De identiteit van de ondertekenaar staat op "geldig";
- De pdf mag niet zijn gewijzigd sinds de handtekening is toegepast.



69 - 71

5.1.2b